

Alcaldía Municipal

Ibagué

NIT. 8001133877

DESPACHO DEL ALCALDE



1000 - 0834

DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "SANTA CRUZ", UBICADO EN EL SECTOR PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

EL ALCALDE MUNICIPAL DE IBAGUÉ

En uso de sus facultades y atribuciones legales, en especial las consagradas en el Artículo 315 de la Constitución Nacional, la Ley 136 de 1994, la Ley 388 de 1997, el Decreto Ley 19 de 2012, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015 y Decreto Nacional 583 de 2017, el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 "por el cual se adopta la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué", el Decreto Municipal 543 de 2015 y demás disposiciones complementarias".

CONSIDERANDO

Que el artículo 3º de la Ley 388 de 1997 estableció que *"El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: "1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.; 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible...."*

Que de acuerdo con el artículo 8º de la misma Ley, *"La función pública del ordenamiento del territorio local se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo."*

Que el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997 define los Planes Parciales como *" los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley (...)."*

Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 *"En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito"*.

Que el principio de concordancia normativa se encuentra establecido en el artículo 100 de la Ley 388 de 1997 y bajo el mismo *"(...) las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley."*

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*, en su artículo 2.2.1.1 definió el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo, como *"...las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que*

Carrera 4 calles 6 y 7 Barrio la Pola Edificio EL CAM

planeacion@ibague.gov.co Fax 2 61 17 82 Conmutador 2 61 17 73 Ext.111



DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

Ibagué, expresa que las zonas de expansión urbanas podrán desarrollarse a través de plan parcial mientras no exista la adopción de los planes zonales y el área mínima de los mismos será de doce (12) hectáreas.

Que mediante el Decreto Municipal No. 1000-0543 de 2015 en su artículo 17 estableció que, para adelantar el trámite, revisión, aprobación y adopción de los planes parciales en el municipio de Ibagué, se debe dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el decreto Nacional No. 1077 de 2015.

Que el artículo 471 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 reglamenta lo correspondiente a la transferencia de derechos de construcción y desarrollo y bono de reforma urbana dentro del municipio de Ibagué. Dicho artículo fue reglamentado a través de la Resolución No. 1010.0035 del 11 de febrero de 2015 expedida por la Secretaría de Planeación de Ibagué.

Que por medio del Acuerdo 002 del 8 de mayo de 2014 del Concejo Municipal de Ibagué "se establece la participación en plusvalía en el municipio de Ibagué y se deroga el Acuerdo 034 de 2009".

Que a través del Decreto 1000-0696 del 6 de noviembre de 2014 de la Alcaldía de Ibagué "por el cual se define el procedimiento y se definen las competencias para el cálculo y liquidación de la participación en plusvalía en el municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones".

Que de conformidad con la Resolución número 461 del 15 de marzo de 2006 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, modificada por la Resolución 368 de 2013, el Municipio de Ibagué es un municipio con más de quinientos mil (500.000) habitantes.

Que el artículo 2.2.2.1.5.1.1. del Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015, señaló que "en el componente urbano de los planes de ordenamiento territorial de los municipios o distritos con población urbana superior a 100.000 habitantes y de los municipios localizados en el área de influencia de aquellos con población urbana superior a 500.000 habitantes conforme los criterios previstos en el parágrafo 1 del artículo 91 de la Ley 388 de 1997, se deberán definir los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria (VIP). Dichos porcentajes se exigirán únicamente en las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de desarrollo que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana en zonas o áreas de actividad cuyos usos sean distintos a los industriales, dotacionales o institucionales y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización. (...)"

Que el parágrafo del artículo 104 del Decreto 0823 de 2014 dispone que "en los predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano o de expansión que se licencien a partir de la entrada en vigencia del presente decreto, al menos el veinte por ciento (20%) del área útil residencial, deberá destinarse a proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP) acogiéndose a las reglas del Decreto 075 de 2013 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya."

Que el Plan Parcial Santa Cruz 2 cuenta con la siguiente conformación predial: Área de Planificación:

Identificación	Matricula Inmobiliaria	Área de Planificación (M2)	Propietario
Lote Santa Cruz	350-211895	1.514.421,48	Inversiones Inmobiliarias Santa Cruz S.A.S.
Vía Aeropuerto	350-219472	68.828,30	Municipio de Ibagué
Lote 1B	350-211716	1.359,67	Inversiones Inmobiliarias Santa Cruz S.A.S.
Total Áreas		1.584.609,45	



DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

Que la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué mediante oficio 1011-2017-007944 del 15 de febrero de 2017, solicitó a la Corporación Autónoma Regional del Tolima CORTOLIMA las determinantes ambientales para el Plan Parcial Santa Cruz 2, las cuales fueron expedidas por la Corporación mediante oficio de salida No. 6263 del 15 de marzo de 2017 y radicadas en la Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué con el No.2017-21857 el día 16 de marzo de 2017.

Que posteriormente, la Corporación Autónoma Regional del Tolima CORTOLIMA mediante oficio de salida No.9644 del 02 de mayo de 2017, recibido en la Secretaría de Planeación Municipal mediante radicado No.2017-35947 el día 04 de mayo de 2017, dio aclaración al oficio de salida No. 6263 del 15 de marzo de 2017, frente a la ronda hídrica del río Opia establecida en las determinantes ambientales.

Que la Secretaría de Planeación Municipal mediante oficio No. 1011-2017-028195 del 09 de mayo de 2017, expidió concepto de determinantes urbanísticas al plan parcial de expansión urbana denominado Santa Cruz 2.

Que la señora Julia Aurora Ramírez Luna identificada con cédula de ciudadanía 65755397 de Ibagué, en calidad de Representante Legal de la sociedad Inversiones Inmobiliarias Santa Cruz S.A.S. con NIT 900.180.976.9, debidamente autorizada para formular y dar trámite hasta la culminación del Plan Parcial Santa Cruz 2, el día 23 de junio de 2017 bajo el radicado No. 2017-52062 presentó formulación del plan parcial "Santa Cruz 2", localizado en suelo de expansión urbana del municipio de Ibagué, sobre el predio de propiedad de la citada sociedad, la cual fue adicionada el once (11) de julio de 2017 conforme solicitud de documentos realizada por la Secretaría de Planeación Municipal, quedando radicada en legal y debida forma conforme la normatividad municipal y nacional existente.

Que con la radicación de la formulación del Plan Parcial Santa Cruz 2 se allegaron los documentos indicados en el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Que el Plan Parcial cuenta con las siguientes factibilidades de servicios públicos, según consta en los respectivos documentos de soporte del presente plan parcial:

- (i) Factibilidad de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL, según Oficio 200-986 del 29 de octubre del 2014.
- (ii) Factibilidad de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL, según Oficio 200-089 del 20 de enero del 2017.
- (iii) Factibilidad de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL, según Oficio 200-429 del 27 de abril del 2017.
- (iv) Factibilidad ENERTOLIMA S.A. E.S.P. según oficio No. 201700001768 del 11 de enero de 2017
- (v) Oficio del 11 de febrero de 2013, por el cual la empresa Interaseo S.A. E.S.P. emite factibilidad del servicio de aseo.

Que la Secretaría de Planeación Municipal mediante Auto de fecha 14 de julio de 2017, inició la etapa de revisión del documento de formulación del plan parcial "Santa Cruz 2".

Que, en desarrollo del trámite, se agotó la etapa participación comunitaria y consulta ciudadana con los propietarios y vecinos de los terrenos colindantes, conforme con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas concordantes, de la siguiente manera:





DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

- Se enviaron comunicaciones mediante correo certificado con las referencias que se indican a continuación, convocando a los propietarios y vecinos colindantes de los predios ubicados en el plan parcial de expansión urbana "Santa Cruz 2", para que conocieran de la propuesta de formulación y expresarán sus recomendaciones y observaciones, para lo cual se estableció el tiempo máximo de cinco (5) días hábiles después de recibida la comunicación escrita:

Nombre	Dir. Notificación	Calidad	No. Guía
Félix Tomas Arango	Cra 5ª # 41-20 Edificio F-25 OF. 1302Ibagué (Tol.)	Propietario	YG167416762CO
Orlando Franco	Cra. 9 #57-15 acqua power center of 1106 Ibagué (Tol.)	Vecino Colindante	YG167416780CO
Rodrigo Fajardo	Cra. 5 No. 41-16 Edif. F25 Oficina 301 Ibagué (Tol.)	Propietario	YG167416776CO
Hernando Arbeláez	Rincón Del Vergel Casa 15A	Vecino Colindante	YG167416691CO
Juan Carlos Cardona Parra	Cra 2 No. 11-89 piso 5 Ibagué (Tol.)	Propietario	YG167416759CO

- La Secretaría de Planeación Municipal realizó la citación escrita el sábado quince (15) de julio de 2017 a las personas anteriormente indicadas como propietarios y/o vecinos colindantes, según listado suministrado por el promotor solicitante de la formulación del proyecto, la sociedad Inversiones Inmobiliarias Santa Cruz S.A.S. quien asume la responsabilidad futura derivada de la omisión de vecinos a los cuales no se les haya notificado.

Que, transcurrido el término otorgado a los vecinos para pronunciarse sobre la formulación del plan parcial, los citados mantuvieron silencio.

Que mediante oficio No. No. 1010-2017-61475 del 14 de agosto de 2017, la secretaria de planeación emitió observaciones con relación a la formulación del plan parcial "Santa Cruz 2", localizado en el suelo de expansión del Municipio de Ibagué.

Que mediante Oficio No. 2017-78243 del 13 de septiembre de 2017, la señora Julia Ramírez actuando en calidad de representante legal de la sociedad INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ S.A.S., dio respuesta a los requerimientos efectuados por parte de la Secretaría de Planeación en Oficio No. 1010-2017-61475 del 14 de agosto de 2017 con relación a la formulación del Plan Parcial Santa Cruz 2.

Que una vez surtidos todos los trámites establecidos en el Decreto 1077 de 2015, en virtud del artículo 2.2.4.1.1.9 del citado Decreto, la Secretaría de Planeación Municipal expidió la Resolución No. 00193 del 01 de noviembre de 2017 "Por medio de la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial de Expansión urbana Santa Cruz 2 ubicado en el sector Parque Deportivo".

Que con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.2.2 del Decreto 1077 de 2015, acerca de la concertación ambiental de los planes parciales, la Corporación Autónoma Regional del Tolima –CORTOLIMA- y la Secretaría de Planeación Municipal, mediante acta de concertación del 28 de noviembre de 2017, realizaron la concertación de los temas exclusivamente ambientales relacionados con el Plan Parcial "Santa Cruz 2".

1000 -
DECRETO MUNICIPAL No. ()

()

Que la Corporación Autónoma Regional del Tolima –CORTOLIMA- mediante la Resolución No. 0221 del 29 de enero de 2018 adoptó el acta de concertación descrita anteriormente.

Que debido a que se dio cumplimiento a los procedimientos y etapas señalados en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 19 de 2012 así como lo señalado en el Capítulo I del Título IV de la parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Alcalde de Ibagué adopta mediante el presente acto el Plan Parcial en suelo de expansión urbana Santa Cruz 2.

En mérito de lo expuesto, el Alcalde del Municipio de Ibagué,

DECRETA

**TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 1.- ADOPCION. Se adopta el Plan Parcial Santa Cruz 2, ubicado en suelo de expansión urbana del municipio de Ibagué, sector "Parque Deportivo", conforme con lo dispuesto en el presente Decreto y de acuerdo con lo previsto en la Ley 388 de 1997, el Decreto Ley 19 de 2012 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en concordancia con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué contenido en el Decreto Municipal No. 1000-0823 de 2014.

ARTÍCULO 2.- CONFORMACIÓN PREDIAL. El área total de planificación del Plan Parcial Santa Cruz 2, es de UN MILLON QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS NUEVE METROS CON CUARENTA Y CINCO DECIMETROS (1.584.609,45M2), es decir 158.4 Has con 609,45 m, ubicados en el sector "Parque Deportivo" del municipio de Ibagué.

Los predios que conforman el polígono del presente plan parcial y que se encuentran dentro de los límites del área de planificación listados en el documento técnico de soporte, son los siguientes:

Identificación	Matricula Inmobiliaria	Área de Planificación (M2)	Propietario
Lote Santa Cruz	350-211895	1.514.421,48	Inversiones Inmobiliarias Santa Cruz S.A.S.
Vía Aeropuerto	350-219472	68.828,30	Municipio de Ibagué
Lote 1B	350-211716	1.359.67	Inversiones Inmobiliarias Santa Cruz S.A.S.
Total Áreas		1.584.609,45	

Los predios que conforman el polígono del presente Plan Parcial cuentan con las siguientes características:

2.1. Lote Santa Cruz: Su área total se ubica en suelo con categorías de expansión urbana y suelo rural. De conformidad con el Decreto 1077 de 2015, se excluye del presente instrumento de gestión el área del predio ubicada en suelo rural, resultando en un área de planificación menor a la extensión total del Predio.

2.2. Vía Aeropuerto: Corresponde al área de terreno cedida en el año 2015 por parte de Inversiones Inmobiliarias Santa Cruz S.A.S. al Municipio de Ibagué, con destino a uso público para la vía de la carrera 12 sur que conduce al Aeropuerto. Este suelo no es objeto de reparto dentro del Plan Parcial y en la actualidad es propiedad del municipio.

DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

2.3. Lote 1B: Se incluye dentro del área de planificación una porción de su área total correspondiente al área de antejardín sobre la vía 103. El área restante del predio hace parte del proyecto del plan parcial Santa Cruz 1, proyecto vecino localizado al costado occidental.

ARTICULO 3. DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL AREA DE PLANIFICACION. -

Las disposiciones, normas urbanísticas, obligaciones y cargas derivadas del presente Decreto recaen sobre cada uno de los inmuebles del ámbito de aplicación, en los términos y las condiciones establecidos en este acto administrativo, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en los titulares del derecho de dominio.

El área de planificación de 158 Hectáreas 460metros cuadrados, debidamente delimitada y amojonada se encuentra espacializada en el Plano No. 1 "Levantamiento Topográfico" que hace parte integral del presente Decreto; cuyos mojones y coordenadas se relacionan a continuación, y se alindera de forma general de la siguiente manera:

COORDENADAS			COORDENADAS		
PUNTOS	X	Y	PUNTOS	X	Y
P1	879033.64	981327.83	P45	879641.36	980260.66
P2	879253.82	981352.25	P46	879632.32	980258.70
P3	879395.72	981336.88	P47	879622.29	980259.32
P4	880157.47	981094.23	P48	879607.38	980260.01
P5	880259.98	981069.52	P49	879594.49	980262.18
P6	881387.55	980930.18	P50	879565.85	980270.97
P7	881372.08	980760.18	P51	879545.17	980268.52
P8	881374.36	980685.70	P52	879536.94	980267.19
P9	880287.71	980803.74	P53	879530.91	980267.08
P10	880264.61	980725.64	P54	879526.75	980269.53
P11	880224.05	980467.07	P55	879517.95	980273.48
P12	880223.05	980445.54	P56	879511.93	980277.03
P13	880191.39	980165.77	P57	879502.85	980282.01
P14	880183.37	980097.13	P58	879461.94	980294.60
P15	880176.76	980065.83	P59	879457.47	980296.67
P16	880149.84	980060.95	P60	879411.99	980324.89
P17	880142.29	980060.62	P61	879381.11	980344.48
P18	880131.44	980060.91	P62	879370.79	980342.99
P19	880123.41	980062.88	P63	879352.23	980340.40
P20	880118.66	980065.30	P64	879343.86	980338.58
P21	880097.86	980078.99	P65	879333.17	980336.20
P22	880092.88	980092.55	P66	879321.91	980333.79
P23	880095.18	980122.10	P67	879316.98	980313.39
P24	880093.37	980129.34	P68	879282.62	980321.51
P25	880082.64	980144.46	P69	879274.40	980324.97
P26	880039.58	980176.87	P70	879270.44	980325.40
P27	880032.57	980181.15	P71	879238.69	980299.24
P28	880015.56	980185.88	P72	879235.53	980295.99
P29	879997.55	980190.42	P73	879223.25	980297.92
P30	879991.00	980190.85	P74	879215.87	980299.52
P31	879982.29	980192.40	P75	879211.18	980299.86
P32	879931.00	980186.51	P76	879201.72	980305.19
P33	879910.71	980187.77	P77	879180.48	980313.19
P34	879894.65	980190.19	P78	879152.97	980317.73
P35	879891.40	980194.22	P79	879147.02	980318.26
P36	879883.65	980225.12	P80	879011.28	980332.64
P37	879877.42	980232.28	P81	878991.46	980333.01
P38	879828.78	980242.91	P82	878983.89	980333.66
P39	879802.45	980255.81	P83	878957.60	980348.81
P40	879798.07	980256.45	P84	878944.58	980355.90
P41	879763.91	980269.49	P85	878904.25	980375.49
P42	879717.55	980268.70	P86	879049.62	980995.95
P43	879711.07	980268.05	P87	879029.67	981324.90
P44	879662.37	980264.98	P88	879033.65	981325.34



DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

Norte: Colinda con la Vía al Aeropuerto Perales.

Oriente: Suelo de corredor sub-urbano de la hacienda santa cruz

Occidente: Colinda con el Plan Parcial Santa Cruz 1

Sur: Colinda con el rio La Opia y suelo rural de hacienda santa cruz.

ARTÍCULO 4. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. Hacen parte integral del presente Decreto, el documento técnico de soporte, los planos generales y de carácter específico que complementan y especializan la información correspondiente y demás documentos de expresión y apoyo, todos los cuales por consiguiente hacen parte del Plan Parcial; así mismo, forman parte integral los anexos, las certificaciones, actas y conceptos emitidos por las empresas de servicios públicos, la autoridad ambiental Cortolima, los cuales se adoptan, en conjunto con las disposiciones que conforman el presente Decreto:

4.1.- Documento Técnico de Soporte DTS.

4.2.- Estudios Técnicos Específicos correspondientes a estudios de suelos preliminar, estudios, análisis de redes de servicios públicos de acueducto y diseños hidrosanitarios Plan Parcial Santa Cruz 2, alcantarillado, diseño conceptual de redes eléctricas y telecomunicaciones y estudio de componente ambiental, con los profesionales responsables de cada uno de ellos.

4.3.- Cartografía en Escala 1:2000 que contiene los Planos Normativos de Formulación, así como la delimitación del área del Plan Parcial, según el cuadro que se relaciona a continuación:

No.	PLANO	DESCRIPCION	ESCALA	FECHA
1 DE 14	01	Plano topográfico del área de planificación	1:10.000	Septiembre/2017
2 DE 14	02	Plano de Localización de los Sistemas Generales.	1:2.000	Septiembre/2017
3 DE 14	03	Plano General de la Propuesta Urbana	1:2.000	Septiembre/2017
4A DE 14	04	Plano de la Red Vial y Perfiles Viales	1:1.500	Septiembre/2017
4B DE 14	05	Plano de la Red Vial y Perfiles Viales	1:200	Septiembre/2017
5A DE 14	06	Plano de Espacio Público y de la Localización de Equipamientos	1:2.000	Septiembre/2017
5B DE 14	07	Plano de Espacio Público y de la Localización de Equipamientos	1:2.000	Septiembre/2017
6 DE 14	08	Plano del Trazado de las Redes de Servicios Públicos Alcantarillado	1:2.000	Septiembre/2017
7 DE 14	09	Plano del Trazado de las Redes de Servicios Públicos Acueducto	1:2.000	Septiembre/2017
8 DE 14	10	Plano del Trazado de las Redes de Servicios Públicos Aguas Lluvias	1:2.000	Septiembre/2017
9 DE 14	11	Plano del Trazado de las Redes de Servicios Públicos Sub-Estación Eléctrica	1:2.000	Junio/2017
10 DE 14	12	Plano de Usos y Aprovechamientos	1:2.000	Septiembre/2017
11 DE 14	13	Plano del Proyecto de Delimitación de la Unidad de Gestión	1:2.000	Septiembre/2017
12 DE 14	14	Plano de Delimitación de Etapas de Desarrollo	1:2.000	Septiembre/2017
13 DE 14	15	Plano de Asignación de Cargas Urbanísticas	1:2.000	Septiembre/2017
14 DE 14	16	Plano de Delimitación de las Zonas o Subzonas Beneficiarias de las Acciones Urbanísticas que permitan determinar el Efecto Plusvalía	1:2.000	Septiembre/2017

Total, de Planos que acompañan el plan parcial: dieciséis (16) planos.

4.4. Otros Documentos.

- Factibilidad para ampliar redes de servicios públicos, expedida por la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL S.A. E.S.P. mediante oficio 200-986 del 29 de octubre de 2014.

1000-0834

DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

- Factibilidad de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL, según Oficio 200-089 del 20 de enero del 2017.
- Factibilidad de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado IBAL, según Oficio 200-429 del 27 de abril del 2017.
- Factibilidad del servicio de aseo expedido por la empresa INTERASEO S.A. E.S.P mediante oficio del 11 de febrero de 2013.
- Resolución de Viabilidad No. 00193 del 01 de noviembre de 2017 expedida por la Secretaria de Planeación Municipal.
- Acta de Concertación Ambiental de fecha 28 de noviembre de 2017, expedida por la Corporación Autónoma Regional del Tolima -CORTOLIMA.
- Resolución No. 0221 del 29 de enero de 2018, expedida por la Corporación Autónoma Regional del Tolima -CORTOLIMA.
- Certificado de existencia y representación legal de la sociedad Inversiones Inmobiliarias Santa Cruz S.A.S. expedidos por la Cámara de Comercio.
- Certificados de tradición y libertad de los predios identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 350-219472, 350-211895y 350-211716 todos ellos de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué.
- Convenio 002 de 2017 firmado por el IBAL S.A. – E.S.P. y los propietarios de las tierras del sector de expansión del Parque Deportivo.

TITULO II

SISTEMAS GENERALES O ESTRUCTURANTES

ARTICULO 5. ARTICULACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES O ESTRUCTURANTES. El plan parcial Santa Cruz 2se articula de manera estratégica con los sistemas estructurantes contemplados en el artículo 27 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, a saber:

- Sistema Ambiental – Estructura Ecológica Ambiental
- Sistema Vial.
- Sistema de Servicios Públicos.
- Sistema de Espacio Público y
- Sistema de Equipamientos.

CAPITULO I

SISTEMA AMBIENTAL-ESTRUCTURA ECOLÓGICA AMBIENTAL

ARTÍCULO 6. SISTEMA AMBIENTAL. El Sistema Ambiental da cuenta, de las Áreas de Protección que se localiza dentro del Plan Parcial Santa Cruz 2.

El Sistema Ambiental del Plan Parcial Santa Cruz 2 se encuentra integrado por los elementos que conforman la Estructura Ecológica Principal, los cuales fueron estructurados conforme a lo especificado en el Decreto Municipal 1000- 823 de 2014, y el documento técnico de soporte del presente plan parcial, en lo que respecta al capítulo ambiental e hidrológico. Este sistema se encuentra constituido por los diferentes cuerpos de agua, las masas arbóreas y los aislamientos o zonas de conservación y recuperación alrededor de los mismos, que se indican a continuación:

- El Río La Opia.
- El Cauce Intermitente Santa Cruz.
- Drenaje NN2

PARÁGRAFO PRIMERO. Las áreas aquí señaladas podrán ser receptoras de las obligaciones de aprovechamiento forestal que se requieran en el área del plan parcial.



1000 - 0834

DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

PARAGRAFO SEGUNDO. Las citadas zonas se encuentran comprendidas en los Planos del Estudio de Componente Ambiental anexo al presente Decreto.

PARAGRAFO TERCERO. Las áreas definidas en el presente capítulo están espacializadas en todos los planos de formulación y en especial en el plano No. 2/14 Localización de los Sistemas Generales.

ARTÍCULO 7.- COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL. La Estructura Ecológica Principal, de conformidad con el Decreto Nacional No.1077 de 2015, es el conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones.

Para efectos del Plan Parcial Santa Cruz 2 y de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, los elementos de conservación y/o protección ambiental, son los que se identifica en el Capítulo 1 del Documento Técnico de Soporte anexo al presente Decreto, en donde se establece las características de los siguientes componentes:

- El Río La Opia;
- El Cauce Intermitente Santa Cruz
- Drenaje NN2

PARÁGRAFO. Toda vez que el Drenaje NN2 se alimenta de un cuerpo de agua artificial que será eliminado del planteamiento urbanístico del Plan Parcial Santa Cruz 2, este componente podrá incorporarse a la red de drenaje de aguas lluvias del Plan Parcial como un drenaje natural, cuyo cauce dentro del planteamiento urbanístico podrá ser rectificado para efectos de controlar su caudal, este se especializa en el plano No. 10 "Plano del Trazado de las Redes de Servicios Públicos Aguas Lluvias", con un área total de 1.377,60 m².

ARTICULO 8. RONDAS HÍDRICAS Y AISLAMIENTOS. Dando cumplimiento a la concertación ambiental realizada con la Corporación Autónoma Regional del Tolima - Cortolima, de acuerdo con los análisis hidrológicos y su componente técnico, las zonas de protección de los cuerpos de agua que se encuentran dentro del Plan Parcial Santa Cruz 2, se deben respetar en ambas márgenes a partir de la cota máxima de inundación, así:

Descripción	Ronda Hídrica/Aislamiento (m)
Ronda de Río Opia	15
Aislamiento Cauce Intermitente Santa Cruz	10
Drenaje NN2	3.50

En virtud de lo anterior, el área de las zonas de ronda hídrica y aislamiento, es la siguiente:

Retiro de Protección Rondas Hídricas / Aislamiento	Descripción	M2
	Río Opia	22.121,56
	Cauce Intermitente Santa Cruz	26.526,09
	Drenaje NN2	9.643,20

PARÁGRAFO PRIMERO. Con relación de los canales de riego abiertos de carácter privado localizados dentro del Plan Parcial Santa Cruz 2, su manejo se efectuará conforme a lo establecido en el documento técnico de soporte del presente plan parcial según la pérdida de vocación agrícola en la zona.





DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

PARAGRAFO SEGUNDO Teniendo en cuenta que dentro del Plan Parcial Santa Cruz 2 se plantea la continuación del colector denominado Santa Cruz, trazado sobre el margen derecho del cauce intermitente Santa Cruz con diámetros desde los 16" en adelante, con base en el artículo 177 del decreto Municipal 1000-0823 de 2014 y una vez efectuado el estudio hidrológico al presente plan parcial, se plantea un aislamiento sobre el mismo de 3mt, zona libre de arborización, a lado y lado, medida a partir del borde externo del colector, para permitir su mantenimiento y reparación. El colector no puede localizarse sobre suelo de protección establecido como ronda del cauce intermitente Santa Cruz.

PARÁGRAFO TERCERO. Los usos permitidos dentro de las zonas de ronda hídrica se encuentran establecidos en el artículo 75 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014:

Recreación Pasiva	
Usos	
Principales	Protección
Complementarios	Ornamentación
	Actividades ambientales, interactivas y Contemplativas
Prohibidos	Todos los demás

Además, se podrá contemplar la dotación de mobiliario urbano como complemento de los usos anteriores, los cuales pueden contemplar senderos peatonales, ruta de ejercicio, áreas contemplativas y jardines de bajo mantenimiento.

ARTICULO 9. MANEJO DE ESCORRENTÍAS. Las aguas lluvias podrán ser conducidas superficialmente a las fuentes hídricas (rio Opia, cauce intermitente Santa Cruz) así como a los drenajes naturales y canales de riego, los cuales no presentan dificultades para la evacuación de aguas lluvias debido a la pendiente longitudinal del terreno, esto mediante cunetas, aliviaderos o disipadores que sean adecuados y deberán ser aprobados por el IBAL. Se exceptúan los pasos por las calzadas vehiculares, andenes, senderos, por lo cual se diseñarán y construirán soluciones subterráneas con tuberías diseñadas para tal fin. En ningún caso las escorrentías pueden utilizarse como parte del sistema de alcantarillado sanitario del plan parcial.

El descargue de aguas lluvias a las fuentes hídricas deberá hacerse de forma diagonal y en el sentido de la dirección de la corriente de agua, protegiendo los elementos naturales para evitar la erosión.

**CAPITULO II
 SISTEMA VIAL**

ARTÍCULO 10. SISTEMA VIAL. El sistema vial del plan parcial Santa Cruz 2 está conformado por el conjunto de vías junto con sus elementos complementarios que garantizan la conexión funcional del Plan Parcial, así como su conexión con las áreas rurales de la región. La conexión vial del Plan Parcial se logra a través de los siguientes ejes:

- Malla Vial Primaria.
- Malla Vial Terciaria.
- Malla Vial Peatonal.

PARÁGRAFO PRIMERO. Dentro del Plan Parcial se podrá plantear el desarrollo de vías y pasos deprimidos y pasos elevados sobre el espacio público según el artículo 2.2.6.1.1.13 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para lo cual requerirán las licencias y/o permisos que establezca las normas vigentes.





1000 - 0834
DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

PARÁGRAFO SEGUNDO. El sistema vial (trazados y perfiles) se encuentra contenida en los planos No. 4A/14 y No. 4B de 14 "Plano de la Red Vial y Perfiles".

PARÁGRAFO TERCERO. Las estructuras viales (pontón, puente, box culvert, viaductos, entre otros) son elementos estructurales que harán parte integral de la vía, y por tanto se asumirán como carga general si hace parte de la malla vial primaria del plan y se denominarán carga local si hace parte de las vías locales, todo en función de los principios de conectividad y continuidad vial, establecidos en la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 11. NOMENCLATURA VIAL. Se adopta la nomenclatura vial del área de planificación del plan parcial Santa Cruz 2, conforme a la proyección establecida por el Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, en su plano U.5.1. Nomenclatura Vial. Se homologa la nomenclatura definida por el gestor, con la oficial aquí adoptada de la siguiente manera:

VIAS PLAN PARCIAL	NOMENCLATURA OFICIAL
VE- 1	vía aeropuerto carrera 12 sur
VE -2	calle 103
VE -3	calle 117
VE -4	calle 125
VS-1	carrera 13 bis sur
VS-2	carrera 13 a sur
VS-3	carrera 14 sur
VS-4	calle 110
VS-5	calle 122
VL-1	carrera 13 sur
VL-2	carrera 12 a sur
VL-3	carrera 13b sur
VL-4	calle 106
VL-5	calle 119
VL-6	calle 128
VL-7	calle 132
VL-8	calle 135
VL-9	calle 139
VL-10	calle 141
VL-11	carrera 12 a sur

PARAGRAFO. La nomenclatura vial oficial se especializa en el plano No. 4A/14 Plano de la Red Vial y Perfiles.

ARTICULO 12. MALLA VIAL PRIMARIA. De conformidad con el artículo 46 y 128 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, corresponden a la red de vías de primer orden jerárquico en el sistema vial, las cuales funcionan como ejes estructurantes de la movilidad y el desarrollo urbano de acuerdo a su función principal, localización y longitud.





DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

La malla vial arterial primaria del Plan Parcial Santa Cruz 2, corresponde a la proyección vial general especificada en el Plano U5 del "Sistema Estructurante Vial" del Decreto 1000-0823 de 2014 y corresponde a las siguientes:

Vía VE-1: 12.1 Vías Estructurantes (VE): Vías de carácter regional y de ciudad, son la conexión directa con la ciudad. Hacen parte de esta especificación las siguientes vías:

Vía	Clasificación	Sección
Vía VE-1 Vía Aeropuerto	Malla Vial Arterial Primaria	80.00 mts
Vía VE-2 Calle 103	Malla Vial Arterial Primaria	60.00 mts
Vía VE-3 Calle 117	Malla Vial Arterial Primaria	40.00 mts
Vía VE-4 Calle 125	Malla Vial Arterial Primaria	40.00 mts

Vía Aeropuerto VE-1: Por tratarse de una vía definida por el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Plan Parcial se establece como una afectación vial. El área de esta vía es de 68.828,04 m², los cuales ya han sido previamente transferidos al municipio y hacen parte del Área de Planificación del Plan Parcial, su sección vial es de 80 metros, excluyendo las áreas de antejardín.

El perfil se define a continuación:

VE-1 VÍA AEROPUERTO																	
Antejardín	andén	zona verde	vía paralela	zona verde	ciclo vía	protección ambiental	calzada	zona verde	calzada	calzada transporte masivo	zona verde	ruta de ejercicio	zona verde	paralela	zona verde	andén	antejardín
5.00	2.50	2.50	6.50	2.50	5.00	4.50	7.00	6.00	7.00	17.00	2.50	3.00	2.50	6.50	2.50	2.50	5.00

Vía Calle 103 VE-2B: Correspondiente a una porción de la vía que consta de una sección de 30 mts, producto de la bifurcación de una vía proveniente del Plan Parcial Santa Cruz 1 (VE-2A) que se adentra al área de planificación del Plan Parcial Santa Cruz 2 (VE-2B) para así albergar entre el separador un área útil, y que se extiende nuevamente en área del plan parcial santa cruz 1.

Por tratarse de una vía definida por el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Plan Parcial se establece como una afectación vial, con área de **15.589,85M²**.

VE-2 A CALLE 103									
antejardín	andén	zona verde	calzada	Separador	calzada	zona verde	andén	antejardín	
4.00	2.50	9.50	10.00	8.00	10.00	9.50	2.50	4.00	

VE-2 B CALLE 103											
antejardín	andén	zona verde	Calzada	Andén	Área Útil	Andén	calzada	zona verde	andén	antejardín	
4.00	2.50	9.50	10.00	4.00	Variable	4.00	10.00	9.50	2.50	4.00	

Vía Calle 117 VE-3: Posee un perfil de 40 metros, distribuidos de la siguiente manera:

VE-3 CALLE 117										
Antejardín	Andén	ZPA	Calzada	Separador	Ciclo-Ruta	Separador	Calzada	ZPA	Andén	Antejardín
4.00	2.50	2.50	7.00	2.75	2.50	2.75	7.00	2.50	2.50	4.00





DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

Vía Calle 125 VE-4: Posee un perfil de 40 metros, distribuidos de la siguiente manera:

VE-3 CALLE 125										
Antejardín	Anden	ZPA	Calzada	Separador	Ciclo-Ruta	Separador	Calzada	ZPA	Anden	Antejardín
5.00	2.50	2.00	6.50	2.75	2.50	2.75	6.50	2.00	2.50	5.00

ARTÍCULO 13. MALLA VIAL TERCIARIA. De conformidad con el artículo 46 y 130 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, corresponden a la red de vías de orden local o barrial las cuales permiten y garantizan la accesibilidad de las personas a sus viviendas. Dentro de la Malla Vial Terciaria, se plantean las vías sectoriales y locales que se establecen a continuación:

13.1. Vías Sectoriales (VS): Las vías sectoriales del Plan Parcial se clasifican así:

Vía	Clasificación	Sección
Vía Sectorial VS-1 Carrera 13 Bis Sur	Malla Vial Local	15.00 mts
Vía Sectorial VS-2 Carrera 13 A Sur	Malla Vial Local	15.00 mts
Vía Sectorial VS-3 Carrera 13 A Sur	Malla Vial Local	15.00 mts
Vía Sectorial VS-4 Calle 110	Malla Vial Local	44.00 mts
Vía Sectorial VS-5 Calle 122	Malla Vial Local	44.00 mts

Estas vías sectoriales cuentan con los siguientes perfiles viales:

Vía Sectorial VS-1 Carrera 13 Bis Sur VS-2 Carrera 13 A Sur VS-3 Carrera 13 A Sur				
anden	zona verde	calzada	zona verde	anden
2.00	2.00	7.00	2.00	2.00

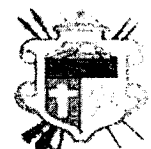
Vía Sectorial VS-4 calle 110 , VS-5 calle 122								
Anden	zona verde	calzada	anden	Parque Lineal	anden	calzada	zona verde	Anden
2.50	2.50	7.00	1.50	17.00	1.50	7.00	2.50	2.50

Vía Sectorial VS-4 calle 110								
Anden	zona verde	calzada	anden	Parque Lineal	anden	calzada	zona verde	Anden
2.50	2.50	7.00	1.50	Variable	1.50	7.00	2.50	2.50

13.2. Vías Locales (VL): Sistema vial menor, solo conecta con las vías sectoriales. Hacen parte de esta especificación las siguientes vías:

Vía (Clasificación	Sección
Vía Local VL-1 carrera 13 sur	Malla Vial Local	15.00 mts
Vía Local VL-2 carrera 12 a sur	Malla Vial Local	15.00 mts
Vía Local VL-3 carrera 13b sur	Malla Vial Local	22.00 mts
Vía Local VL-4 calle 106	Malla Vial Local	15.00 mts
Vía Local VL-5 calle 119	Malla Vial Local	15.00 mts





DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

Vía Local VL-6calle 128	Malla Vial Local	15.00 mts
Vía Local VL-7calle 132	Malla Vial Local	15.00 mts
Vía Local VL-8calle 135	Malla Vial Local	15.00 mts
Vía Local VL-9calle 139	Malla Vial Local	15.00 mts
Vía Local VL-10calle 141	Malla Vial Local	15.00 mts
Vía Local VL-11carrera 12 a sur	Malla Vial Local	15.00 mts

Las vías locales que cuentan con el siguiente perfil:

Vía Local VL-1 carrera 13 sur, VL-2 carrera 12 a sur, VL-4 calle 106, VL-5 calle 119, VL-6 calle 128, VL-8 calle 135c, VL-9 calle 139, VL-10 calle 141, VL-11 carrera 12 a sur				
andén	zona verde	calzada	zona verde	andén
2.00	2.00	7.00	2.00	2.00

Vía Local VL-3 carrera 13b sur				
andén	zona verde	calzada	zona verde	andén
2.50	2.50	12.00	2.50	2.50

Vía Local VL-7 calle 132								
andén	zona verde	Calzada	andén	Zona Verde	andén	Calzada	zona verde	andén
2.00	2.00	7.00	1.50	27.00	1.50	7.00	2.00	2.00

PARÁGRAFO PRIMERO. Las cesiones para el sistema vial local, a la luz del artículo 94 y 95 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, se harán a nombre del Municipio de Ibagué, a título gratuito mediante escritura pública y se definen como cargas locales para el urbanizador.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las estructuras viales (pontón, puente, box culvert, viaductos, entre otros) son elementos estructurales que harán parte integral de la vía, y por tanto se asumirán como carga general si hace parte de la malla vial primaria del plan y se denominarán carga local si hace parte de las vías locales, todo en función de los principios de conectividad y continuidad vial.

Para el caso de las estructuras que deben construirse sobre el río Opia, y dan continuidad a la malla vial terciaria se establecerá la continuidad vial con base en puentes peatonales y ciclo-rutas, por lo cual los propietarios coordinarán su diseño y construcción de manera conjunta, con el plan parcial contiguo correspondiente al proyecto "Urbana" para dar conectividad a las vías asumiendo el presente Plan Parcial el 50% de los costos de la estructura identificada. Las áreas de las zonas verdes que se vean afectadas por esta continuidad se computarán como cesiones obligatorias al espacio público.

ARTÍCULO 14. TRAZADO VIAL. El trazado de la malla vial local, manteniendo las secciones viales, podrá ser replanteado o relocalizado siempre y cuando se mantengan las condiciones de continuidad y conectividad vial y el cuadro de áreas aprobado en el presente decreto.

ARTICULO 15. ENTREGA DE LA MALLA VIAL LOCAL. Las cesiones para el sistema vial local, a la luz del artículo 94 y 95 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, se harán a nombre del Municipio de Ibagué, a título gratuito y mediante escritura pública y hacen parte de las cargas locales para el urbanizador.



1000 - 0834

DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

ARTÍCULO 16. INTERSECCIONES: Dentro de las vías que competen al desarrollo del plan parcial se podrá plantear box coulvertu otras alternativas como solución vial sobre la intersección de los cuerpos de agua con las vías vehiculares sectoriales y/o locales, previa autorización de la autoridad competente.

**CAPITULO III
SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS**

ARTÍCULO 17.- SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. El sistema de servicios públicos está compuesto por el conjunto de infraestructuras y redes requeridas para la prestación de servicios públicos domiciliarios en el área objeto de planificación del Plan Parcial.

El sistema de servicios públicos del Plan Parcial Santa Cruz 2 se encuentra integrado por los siguientes servicios públicos:

- Acueducto
- Alcantarillado Sanitario
- Alcantarillado Pluvial
- Servicio de Aseo
- Energía Eléctrica
- Servicio de Gas domiciliario
- Servicio de Telecomunicaciones.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las redes matrices de servicios públicos deberán construirse de conformidad con lo dispuesto en la Ley 142 de 1994, por la cual se estableció el régimen de servicios públicos domiciliarios, así como por las normas que la reglamenten, la adicionen, la modifiquen o la sustituyan.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las licencias de urbanización que se expidan para el desarrollo urbanístico del Plan Parcial deberán estar acordes a los resultados de los estudios técnicos, las normas RETIE, RETILAP y RAS y conforme a lo estipulado en las respectivas disponibilidades y factibilidades de servicios públicos emitidas por las empresas de servicios públicos y deberán tener disponibilidad inmediata del mismo. Los diseños de las redes de servicios públicos domiciliarios deberán ser sometidos a aprobación de las empresas de servicios públicos, una vez se obtengan las licencias de urbanización respectivas.

PARAGRAFO TERCERO. Los diseños de redes para los servicios de acueducto, alcantarillado, aguas lluvias y energía eléctrica, se encuentran especializados en los planos Nos. 06/14 Plano del Trazado de las Redes de Servicios Públicos Alcantarillado, 07/14Plano del Trazado de las Redes de Servicios Públicos Acueducto, 08/14 Plano del Trazado de las Redes de Servicios Públicos Aguas Lluvias y 09/14 Plano del Trazado de las Redes de Servicios Públicos Sub-Estación Eléctrica; los cuales deben tener aprobación y viabilidad por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos antes de su construcción e instalación.

ARTICULO 18.SISTEMA GENERAL DE ACUEDUCTO. De acuerdo con las factibilidades de servicios públicos emitida a través de los Oficios No. 200-986 del 29 de octubre del 2014, No. 200-089 del 20 de enero del 2017 y No. 200-429 del 27 de abril del 2017, de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado S.A. ESP - IBAL, el Plan Parcial Santa Cruz 2 cuenta con factibilidad del servicio de acueducto.

PARÁGRAFO. La entidad gestora, los propietarios y/o desarrolladores del plan parcial deberán efectuar las obras y/o aportes establecidos en los términos señalados en el Oficio No. 200-986 del

DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

29 de octubre del 2014 de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado S.A. ESP – IBAL y cumpliendo con lo establecido en los diseños aprobados por el IBAL para el distrito 11, para lo cual la entidad gestora, los propietarios y/o los desarrolladores, así como las empresas prestadoras de servicios deberán dar aplicación a lo dispuesto en el Decreto Nacional 3050 de 2013, compilado dentro del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo derogue, modifique o sustituya.

ARTICULO 19. SISTEMA GENERAL DE ALCANTARILLADO SANITARIO. De acuerdo con la factibilidad de servicios públicos emitida a través de Oficio No. 200-986 del 29 de octubre del 2014, 200-089 del 20 de enero del 2017 y No. 200-429 del 27 de abril del 2017, de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado S.A. ESP - IBAL., el Plan Parcial Santa Cruz 2 cuenta con factibilidad del servicio de alcantarillado sanitario, debiéndose conectar el Plan Parcial al Colector denominado “Santa Cruz”.

PARÁGRAFO PRIMERO. La entidad gestora, los propietarios y/o desarrolladores del plan parcial deberán efectuar las obras y/o aportes establecidos en los términos señalados en el Oficio No. 200-986 del 29 de octubre del 2014 de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado S.A. ESP – IBAL, para lo cual la entidad gestora, los propietarios y/o los desarrolladores así como las empresas prestadoras de servicios deberán dar aplicación a lo dispuesto en el Decreto Nacional 3050 de 2013, compilado dentro del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo derogue, modifique o sustituya.

PARAGRAFO SEGUNDO Dentro del Plan Parcial Santa Cruz 2 se plantea la continuación del colector denominado Santa Cruz en sus etapas 1 y 2, trazado en la actualidad sobre el margen derecho del cauce intermitente Santa Cruz con diámetros desde los 8” hasta las 24”, cuyas aguas residuales serán descargadas al colector emisario Chipalo sur. No obstante, este colector será de nuevo proyectado y conducido por el sistema vial proyectado dentro del plan parcial, conforme al parágrafo del artículo 177 del Decreto Municipal 00823 de 2014, será necesario aplicar el retroceso establecido en el paramento correspondiente.

ARTÍCULO 20. SISTEMA GENERAL DE ALCANTARILLADO PLUVIAL. Hacen parte del sistema de drenaje de aguas lluvias, el Drenaje NN2 y los sistemas de canales presentes en la zona, así como el cauce intermitente santa cruz y el rio la Opia, los cuales recibirán las descargas de agua lluvias que serán recolectados por la red de alcantarillado interno diseñada para el plan parcial.

La descripción específica de los elementos que conforman las redes de infraestructura del sistema de alcantarillado pluvial se encuentran descritas en el documento técnico soporte que hace parte del presente plan parcial. En ningún caso pueden ser utilizados como emisarios de aguas servidas.

PARÁGRAFO. La entidad gestora, los propietarios o desarrolladores del plan parcial deberán efectuar las obras y/o aportes establecidos en los términos señalados en el Oficio No. 200-986 del 29 de octubre del 2014 de la Empresa Ibaguereña de Acueducto y Alcantarillado S.A. ESP – IBAL, para lo cual la entidad gestora, los propietarios y/o los desarrolladores así como las empresas prestadoras de servicios deberán dar aplicación a lo dispuesto en el Decreto Nacional 3050 de 2013, compilado dentro del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo derogue, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 21. SISTEMA GENERAL DEL SERVICIO DE ASEO. La Empresa de servicios Públicos INTERASEO SA ESP, o quien haga sus veces, de conformidad con la factibilidad expedida con fecha de 11 de febrero del 2013 será la encargada de la recolección y disposición de los residuos sólidos generados por el Plan Parcial Santa Cruz 2.





1000 - 0834

DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

Parágrafo: El manejo y gestión de los residuos sólidos domiciliarios, se realizarán en el interior de cada proyecto inmobiliario y su disposición y recolección no se podrá realizar sobre espacios públicos o viales.

ARTÍCULO 22. SISTEMA GENERAL DE ENERGÍA ELÉCTRICA. La Empresa de servicios Públicos ENERTOLIMA S.A ESP de conformidad con la factibilidad No. 201700001768 expedida con fecha de 11 de enero del 2017 será la encargada de la prestación del servicio público de energía dentro del Plan Parcial Santa Cruz 2. En el Documento Técnico Soporte-DTS que hace parte del presente plan parcial se detallan los diseños conceptuales.

Para estos efectos se tuvo en cuenta la normatividad aplicable a este tipo de infraestructura Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE y la Resolución del Ministerio de Minas y Energía Número 181294 del 6 de agosto de 2008, o las normas que lo deroguen, modifiquen y/o sustituyan.

ARTÍCULO 23.-DISPONIBILIDADES Y FACTIBILIDADES DE OTROS SERVICIOS PÚBLICOS.

La disponibilidad y factibilidad de los servicios de Gas Domiciliario y de Telecomunicaciones, se tramitarán por parte de los propietarios o desarrolladores con las empresas respectivas y se sujetarán a las normas específicas que regulan su prestación.

PARÁGRAFO PRIMERO. Es responsabilidad de los Urbanizadores extender las redes secundarias hasta los puntos de conexión dispuestos por las empresas de servicios públicos.

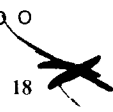
PARÁGRAFO SEGUNDO. De conformidad con las factibilidades de servicios públicos domiciliarios, las empresas respectivas deberán expedir la disponibilidad de servicios públicos para el área de planificación, de conformidad con el Plan Urbanístico General que se apruebe y las diferentes etapas de urbanismo respectivas, por cuyo efecto estas disponibilidades tendrán la vigencia del Plan Urbanístico General en los términos del Decreto Nacional No. 1077 de 2015.

PARÁGRAFO TERCERO. La factibilidad de acueducto y alcantarillado del presente Plan Parcial tendrá una vigencia mínima de cinco (5) años. No se podrá negar la disponibilidad inmediata del servicio una vez concedida la factibilidad, siempre que el promotor del Plan Parcial haya cumplido con las condiciones técnicas y económicas exigidas por la empresa de servicio al momento de otorgar la factibilidad.

PARÁGRAFO CUARTO. En el evento en que por razones del diseño urbanístico se requiera incrementar el número de viviendas o unidades privadas del proyecto, se deberá solicitar la actualización de la factibilidad de servicios públicos en el sentido de permitir dicho incremento en la licencia de urbanización, siempre y cuando lo permitan las condiciones técnicas de la prestación del servicio, sin que se requiera modificar el plan parcial. El incremento en aprovechamiento será objeto de la contribución de plusvalía de conformidad con la normativa vigente.

ARTICULO 24.GESTIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA MATRIZ DE SERVICIOS PÚBLICOS.

El Promotor concertará y coordinará la prestación de los servicios según la solicitud que él mismo presente, gestione y tramite por su cuenta y riesgo sobre la disponibilidad y factibilidad que otorgue cada una de las empresas prestadoras de servicio, en los términos del compilado dentro del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo derogue, modifique o sustituya. Las obras de redes matrices que sean diseñadas y construidas por el propietario o urbanizador y que no hayan sido objeto de convenios previos para su financiamiento, deberán ser reconocidas por las empresas prestadoras del servicio, a través del esquema de reparto de cargas y beneficios aquí previsto o a través de mecanismos de compensación, retribución, reembolso o asociación.





DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

ARTICULO 25. SUBTERRANIZACIÓN DE REDES. - Las redes de servicio público al interior del área de planificación del Plan parcial, serán obligatoriamente canalizadas de forma subterránea, de acuerdo a las especificaciones técnicas que establece la Ley para cada una de las empresas prestadoras del servicio y dando cumplimiento a lo establecido en el Decreto Municipal No. 1000 - 0823 de 2014.

PARÁGRAFO. Serán responsables del cumplimiento del presente artículo, la entidad gestora, los propietarios y/o desarrolladores del Plan Parcial y las empresas prestadoras del servicio.

**CAPITULO IV
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y DE EQUIPAMIENTOS**

ARTÍCULO 26. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. De acuerdo con el artículo 27 y 72 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, hacen parte del espacio público los elementos constitutivos naturales, dentro de las cuales se encuentran las áreas conservación y preservación del sistema orográfico e hidrográfico y las áreas de especial significancia ambiental; los elementos constitutivos o artificiales como los sistemas de circulación peatonal y vehicular, las áreas articuladoras de espacio público (plazas, parques y plazoletas y zonas verdes), las áreas para la preservación y conservación del patrimonio cultural y las áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines, cerramientos; y, los elementos complementarios como los elementos naturales de la vegetación, de mobiliario y amueblamiento urbano y de la señalización vial.

Las áreas de espacio público del presente Plan Parcial, están identificadas en el Plano No.5A y 5B de 14 "Plano de Espacio Público" y "Plano de Espacio Público y de Localización de Equipamientos"

PARÁGRAFO PRIMERO. Los suelos que conforman el Sistema Ambiental del Plan Parcial, así como las vías de malla vial arterial, y local que se encuentran integrados por los elementos que están descritos en los Capítulos I y II del Título II, del presente Decreto, hacen parte integral del Sistema General de Espacio Público, los cuales se encuentran conectados en el planteamiento urbanístico con los demás elementos del espacio público definidos en la carga local.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La obligación de la entidad gestora, de los desarrolladores, del urbanizador responsable y/o de los propietarios de los predios, es de ceder el suelo destinado al espacio público, cumpliendo lo establecido en el artículo 95 y en especial su numeral 9) del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014. La entrega de dicho suelo será objeto de transferencia al Municipio, a través de las respectivas licencias de urbanización y dando cumplimiento a lo previsto por el Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTÍCULO 27. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. De acuerdo con el artículo 80 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, el sistema de equipamientos busca prever y satisfacer con suficiencia los requerimientos sociales, económicos y comunitarios, mediante la dotación estratégica y equilibrada de Infraestructura dirigida a contrarrestar y evitar los desequilibrios territoriales y las desigualdades sociales en el interior del municipio.

Las áreas de equipamientos del presente Plan Parcial, están identificadas en el Plano No.5A y 5B de 14 Plano de Espacio Público" y "Plano de Espacio Público y de Localización de Equipamientos"

PARÁGRAFO PRIMERO. Los suelos que conforman el Sistema de Equipamientos del Plan Parcial, hacen parte integral del Sistema General de Espacio Público, los cuales se encuentran



DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

conectados en el planteamiento urbanístico con los demás elementos del espacio público definidos en la carga local.

PARÁGRAFO SEGUNDO. La obligación del urbanizador responsable y/o del propietario de los predios, es de ceder el suelo destinado a equipamientos sin incluir su dotación. La entrega de dicho suelo se hará a través de transferencia al Municipio, por medio de las respectivas licencias de urbanización y dando cumplimiento a lo previsto por el Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTÍCULO 28. CESIONES OBLIGATORIAS: De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 314 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, se establecen los siguientes porcentajes mínimos obligatorios de Cesión, aplicables sobre el área neta urbanizable (A.N.U.):

Áreas de Cesión		%	Área M2
Cesión para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes	Ciudad	4,10%	56.437,50
	ZV-1		15.005,88
	ZV-2		14.406,59
	ZV-3		19.023,10
	ZV-4		8.001,93
	Local	8,11%	111.626,07
	ZV-4		2.075,68
	ZV-5		15.662,63
	ZV-6		11.017,56
	ZV-7		39.307,55
	ZV-8		25.061,50
	ZV-9		13.218,68
	ZV-10		5.282,47
		12,22%	168.063,57
Áreas de Cesión		%	Área M2
Cesión para Equipamientos	Ciudad	4,08%	56.154,56
	EQ-1		45.000,17
	EQ-5		11.154,40
	Local	2,04%	28.074,27
	EQ-2		9.264,91
	EQ-3		16.726,96
	EQ-4		2.082,40
		6,12%	84.228,83
Total Áreas de Cesión		18,34%	252.292,40

PARÁGRAFO: La Escrituración, entrega y transferencia de las áreas de cesión en favor del Municipio Ibagué se realizará conforme con lo establecido en el Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.





DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

Las zonas de cesión del presente Plan Parcial se identifican en el Plano No.5A y 5B de 14 "Plano de Espacio Público y de Localización de Equipamientos "

ARTÍCULO 29.CESIONES PARA ZONAS VERDES. Las zonas verdes han sido planteadas de forma tal que fortalece la integración de las zonas de cesión destinadas a parques, a fin de contribuir al mejoramiento de las condiciones ambientales y la preservación de la arborización y vegetación nativa existente y se clasifican de la siguiente forma:

29.1. CIUDAD: Se ubican cercano a las áreas de cesión para equipamientos de ciudad en la calle 114, en los polígonos ZV-1, ZV-2, ZV-3, ZV-4 Y ZV-7 apoyando el espacio público, concebido como parques lineales centrales de interacción social y de uso recreativo.

29.2. LOCAL: Se ubican paralelo a los cuerpos de agua como el cauce intermitente santa cruz y el Rio Opia en los polígonos ZV-6, ZV-7, ZV-8, ZV-9 y ZV-10, su ubicación estratégica busca generar parques lineales que fortalezcan los ejes ambientales de la zona.

La especificación de las zonas que integran las zonas verdes se encuentra identificada en el siguiente cuadro:

	CLASIFICACION	GLOBO	M2	PLAN PARCIAL	PORCENTAJE
CESIÓN PARA PARQUES, PLAZAS, PLAZOLETAS Y ZONAS VERDES	CIUDAD	ZV-1	15.005,88	56.437,50	4,10%
		ZV-2	14.406,59		
		ZV-3	19.023,10		
		ZV-4	8.001,93		
	LOCAL	ZV-4	2.075,68	111.626,07	8,11%
		ZV-5	15.662,63		
		ZV-6	11.017,56		
		ZV-7	39.307,55		
		ZV-8	25.061,50		
		ZV-9	13.218,68		
		Sub Total	5.282,47	168.063,57	12,22%

PARÁGRAFO: Conforme con el artículo 76 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, los usos para los suelos de parques, plazas y plazoletas, son:

Recreación Activa	
Usos	
Principales	Deportes. Turístico
Complementarios	Infraestructuras de apoyo al Uso Principal Equipamientos de Seguridad
Prohibidos	Todos los demás

Recreación Pasiva	
Usos	
Principales	Conservación
Complementarios	Ornamentación Recreación Temporal
Prohibidos	Todos los demás



DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

ARTÍCULO 30. CESIONES PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO. Los suelos destinados para equipamiento comunal público se encuentran determinados en el Plano No.5A y 5B de 14 "Plano de Espacio Público" y "Plano de Espacio Público y de Localización de Equipamientos" y se clasifican de la siguiente forma:

30.1 CIUDAD: Se encuentra distribuido en los 2 polígonos de áreas destinadas a este uso EQ-1 Y EQ-5, generando una lectura integral con acceso inmediato desde la vía calle 114.

30.2 LOCAL: Se encuentra distribuido en 3 polígonos de área EQ-2, EQ-3 y EQ-4 continuo a las áreas de cesión de zona verde del plan sobre los cuerpos de agua, con el fin de fortalecer el espacio público.

En tanto se desarrollen los respectivos equipamientos, las áreas destinadas a tal uso se incorporan a las zonas verdes del Plan Parcial y deberán entregarse en las mismas condiciones del resto de zonas verdes del Plan Parcial.

La especificación de las zonas que integran los equipamientos se encuentra identificada en el siguiente cuadro:

	CLASIFICACION	DESCRIPCION	M2	PLAN PARCIAL	PORCENTAJE
Cesión para Equipamientos	Ciudad	EQ-1	45.000,17	56.154,56	4,08%
		EQ-5	11.154,40		
	Local	EQ-2	9.264,91	28.074,27	2,04%
		EQ-3	16.726,96		
		EQ-4	2.082,40		
	Sub Total				84.228,83

PARÁGRAFO PRIMERO. Los usos para los suelos de equipamiento comunal público localizados la interior del plan parcial serán los señalados en el artículo 82 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014.

PARAGRAFO SEGUNDO. El suelo de equipamiento comunal público denominado EQ-1, cuya ubicación está establecida en el plano 5B/14 "Plano de Espacio Público y de Localización de Equipamientos", tiene como destinación exclusivacomo Equipamiento Administrativo definido por el artículo 82 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 como aquellas "sedes y espacios de organismos de administración municipal, departamental o nacional" específicamente como sede de la administración municipal, Alcaldía de Ibagué, correspondiente a una zona de equipamiento esencial.

ARTÍCULO 31. ELEMENTOS DE ESPACIO PUBLICO DEL SISTEMA GENERAL AMBIENTAL: Los suelos que conforman el Sistema General Ambiental del Plan Parcial, que se encuentran integrados por los elementos que conforman la Estructura Ecológica Principal, que están descritos en el capítulo I del título II del presente Decreto y hacen parte integral del Sistema General de Espacio Público, se encuentran conectados en el planteamiento urbanístico con los demás elementos del espacio público definidos en la carga local.



DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

ARTÍCULO 32. ACCESIBILIDAD A LOS ESPACIOS DE USO PÚBLICO: Con el fin de garantizar el goce y disfrute de los espacios públicos establecidos dentro de la delimitación del Plan Parcial, el acceso a los mismos deberá diseñarse de conformidad con lo dispuesto en el capítulo II del Decreto Nacional 1538 de 2005, compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y lo establecido en el Artículo 77 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014.

ARTÍCULO 33. - ENTREGA Y DOTACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. – La entrega y dotación de las zonas del espacio público debe realizarse conforme lo establecen los Decretos Municipales 1000-0823 de 2014 y 1000-0377 de 2017 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que las modifiquen, sustituyan o adicionen.

ARTÍCULO 34. CANJE DE CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS. El canje de cesiones no es viable en los planes parciales en suelo de expansión urbana, pues no se configura ninguno de los condicionantes definidos en el Decreto Municipal 1000 – 0823 de 2014.

**TITULO III
NORMAS URBANISTICAS APLICABLES AL PLAN PARCIAL**

**CAPITULO I
CUADRO GENERAL DE AREAS Y DISTRIBUCION DEL PLAN PARCIAL**

ARTICULO 35. CUADRO GENERAL DE AREAS. Se adopta el siguiente cuadro de áreas generales para el desarrollo del presente Plan Parcial, de conformidad con lo dispuesto en el Plano No. 3 de 14 “Plano General de la Propuesta Urbana” y el Documento Técnico de Soporte, los cuales hacen parte integral de este Decreto.

Cuadro de Áreas General		Porcentaje	Área	Unid ad
VE-1 Vía Aeropuerto			68.828,30	m2
Lote 1-B			1.359,67	m2
Área Hacienda Santa Cruz			1.514.421,48	m2
Área de planificación del plan parcial			1.584.609,45	m2
Suelo No Objeto de Reparto	Vía Aeropuerto		68.828,30	m2
Área Bruta Hacienda Santa Cruz		100%	1.515.781,15	m2
Afectaciones			Área	Unid ad
Suelo No Objeto de Reparto	Cuerpos de Agua (Lámina de Agua + Mancha de inundación)	Río Opia	3.210,40	m2
		Cauce Intermitente Santa Cruz	2.652,56	m2
		Drenaje NN2	1.377,60	m2
	Sub Total		7.240,56	m2
	Retiro de protección y Aislamiento de Rondas Hídricas	Retiro de Protección Río Opia	22.121,56	m2
	Retiro de Protección Cauce Intermitente Santa Cruz	26.526,09	m2	



DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

		Retiro de Protección Drenaje NN2	9.643,20	m2	
	Sub Total		58.290,85	m2	
Suelo No Objeto de Reparto			65.531,41	m2	
Suelo Objeto de Reparto			1.450.249,74	m2	
Afectaciones			Área	Unid ad	
Carga General	Malla vial Primaria	VE-2 Calle 103	15.589,99	m2	
		VE-3 Calle 117	29.720,02	m2	
		VE-4 Calle 125	29.107,19	m2	
	Sub Total		74.417,20	m2	
Área Neta		90,77%	1.375.832,54	m2	
Áreas de Cesión	Cobertura	Polígono	%	Área	Unid ad
Cesión para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes	Ciudad		4,10%	56.437,50	m2
		ZV-1	15.005,88		m2
		ZV-2	14.406,59		m2
		ZV-3	19.023,10		m2
		ZV-4	8.001,93		m2
	Local		8,11%	111.626,07	m2
		ZV-4	2.075,68		m2
		ZV-5	15.662,63		m2
		ZV-6	11.017,56		m2
		ZV-7	39.307,55		m2
		ZV-8	25.061,50		m2
		ZV-9	13.218,68		m2
		ZV-10	5.282,47		m2
	Sub Total			12,22 %	168.063,57
Cesión para Equipamientos	Ciudad		4,08%	56.154,56	m2
		EQ-1	45.000,17		m2
		EQ-5	11.154,40		m2



DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

	Local		2,04%	28.074, 27	m2
		EQ-2	9.264, 91		m2
		EQ-3	16.726 ,96		m2
		EQ-4	2.082, 40		m2
	Sub Total		6,12%	84.228, 83	m2
Total Áreas de Cesión			18,34 %	252.29 2,40	m2
	Malla vial Terciaria	Porcentaje	Área		Unid ad
Vías Sector	Vía Sectorial VS-1 Carrera 13 bis Sur		16.363,75		m2
	Vía Sectorial VS-2 Carrera 13 a sur		15.815,53		m2
	Vía Sectorial VS-3 Carrera 14 sur		17.411,92		m2
	Vía Sectorial VS-4 Calle 110		26.038,51		m2
	Vía Sectorial VS-5 Calle 122		17.498,81		m2
	Sub Total			93.128,51	
Vías Locales	Vía Local VL-1 Carrera 13 sur		4.293,42		m2
	Vía Local VL-2 Carrera 12a sur		12.930,88		m2
	Vía Local VL-3 Carrera 13b sur		29.007,85		m2
	Vía Local VL-4 Calle 106		4.292,24		m2
	Vía Local VL-5 Calle 119		10.496,27		m2
	Vía Local VL-6 Calle 128		3.503,71		m2
	Vía Local VL-7 Calle 132		5.007,65		m2
	Vía Local VL-8 Calle 135		3.441,56		m2
	Vía Local VL-9 Calle 139		3.402,12		m2
	Vía Local VL-10 Calle 141		3.331,45		m2
	Vía Local VL-11 Carrera 12a sur		18.639,28		m2
	Sub Total			98.346,42	
Total Vías Locales		12,63%	191.474,93		m2
Áreas Útiles		61,49%	932.065,20		m2
Áreas Lotes Resultado	Lotes		Área		Unid ad
	Lote 1		23.065,20		m2
	Lote 2		38.975,54		m2
	Lote 3		43.144,22		m2
	Lote 4		46.190,83		m2
	Lote 5		3.419,32		m2
	Lote 6		28.949,52		m2
	Lote 7		26.780,30		m2





DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

Lote 8		29.158,43	m2
Lote 9		30.500,10	m2
Lote 10		39.808,00	m2
Lote 11		40.602,95	m2
Lote 12		43.670,66	m2
Lote 13		47.072,24	m2
Lote 14		37.994,04	m2
Lote 15		46.547,34	m2
Lote 16		40.204,88	m2
Lote 17		22.063,15	m2
Lote 18		37.343,24	m2
Lote 19		34.334,69	m2
Lote 20		43.413,25	m2
Lote 21		39.311,29	m2
Lote 22		29.747,00	m2
Lote 23		30.386,52	m2
Lote 24		23.755,92	m2
Lote 25		24.532,75	m2
Lote 26		32.214,57	m2
Lote 27		48.879,26	m2
Sub Total	932.065,20	932.065,20	m2

PARAGRAFO PRIMERO. Las áreas útiles se encuentran espacializadas en el plano No. 10/14 Usos y Aprovechamientos, las áreas de vías se encuentran en los planos No. 4A/14 y 4B/14 Plano de la Red Vial y Perfiles Viales, las áreas para cesiones obligatorias en los planos No. 5A/14 y 5B/14 Espacio Público y de la Localización de equipamientos, las afectaciones se encuentran en el plano No. 2/14 Localización de los sistemas Generales.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Todo ajuste derivado de trazados definitivos, ajustes topográficos o actualizaciones de las dimensiones de los predios producto de imprecisiones cartográficas, u otros ajustes no contemplados en este párrafo que impliquen variación de las áreas al interior del plan parcial, deberán ser aprobados por Planeación Municipal de conformidad con lo establecido en el Artículo 9 del Decreto Nacional 4300 de 2007.

La modificación de las áreas del proyecto que se derive del pago de la participación en plusvalía con área útil, en los términos del artículo 84 de la Ley 388 de 1997, no requerirá aprobación de la Oficina de Planeación, manteniendo las áreas y localización de las cesiones y espacio público determinados en el presente plan parcial.

ARTICULO 36. UNIDAD DE GESTIÓN. Es el área conformada por los inmuebles que integran el plan parcial Santa Cruz 2, la cual busca garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la creación, con cargo a la entidad gestora, los propietarios o desarrolladores, de la infraestructura vial, el espacio público y la infraestructura de servicios públicos domiciliarios del plan parcial. El Plan Parcial está conformado por una (1) Unidad de Gestión, la cual se encuentra señalada en el plano No. 11 de 14 "Plano del Proyecto de Delimitación de la Unidad de Gestión".

Carrera 4 calles 6 y 7 Barrio la Pola Edificio EL CAM

planeacion@ibague.gov.co Fax 2 61 17 82 Conmutador 2 61 17 73 Ext.111

Código Postal 73006

DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

Esta área deberá ser urbanizada a través de una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único Proyecto Urbanístico General en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para ejecutar las obras de urbanización de los predios por etapas de desarrollo, garantizando así el reparto equitativo de cargas y beneficios de la unidad.

El área de desarrollo del presente plan parcial se encuentra señalada en el cuadro general de áreas establecido en el artículo anterior como Área Bruta, que corresponde a descontar del área de planificación, el área correspondiente a Vía Aeropuerto ya cedido por los propietarios al municipio de Ibagué y el área del lote 1b referente al área de antejardín sobre la calle 103 producto del plan parcial vecino santa cruz 1.

PARÁGRAFO. De conformidad con las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial y del presente Decreto, se autoriza para que los desarrolladores y/o propietarios del suelo estos últimos directamente o a través de cualquier mecanismo asociativo -contrato de colaboración empresarial, fiducia mercantil, jointventure, etc- ejecuten las obras de cargas locales que correspondan y las de cargas generales que deseen asumir voluntariamente.

Los desarrolladores y/o propietarios del suelo podrán, con sujeción a las reglas del derecho privado, establecer las reglas para la constitución, operación, funcionamiento y liquidación del mecanismo anteriormente mencionado.

ARTÍCULO 37. DESARROLLO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL. En atención a lo dispuesto en el artículo anterior, el área total objeto del presente Plan Parcial se desarrollará mediante 19 etapas, a través de un Proyecto Urbanístico General, las cuales se definirán de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto único Reglamentario No. 1077 de 2015 y se encuentran definidas en el documento técnico de soporte parte integral de la formulación de este plan parcial.

PARAGRAFO PRIMERO. El desarrollo de cualquier etapa podrá adelantarse de manera anticipada o previa a las indicadas en el documento técnico de soporte, siempre y cuando las obras efectuadas, garanticen la disponibilidad inmediata de los servicios públicos y así mismo su accesibilidad y conectividad, de un lado con la vía Aeropuerto y del otro lado con las vías ejecutadas por parte de los planes parciales vecinos.

PARAGRAFO SEGUNDO. En cuanto a la entrega y escrituración de áreas de cesión para zonas verdes, plazas, plazoletas, equipamientos y vías locales dotadas de su infraestructura respectiva: andenes, zonas verdes de control ambiental y alumbrado público, cada una de las etapas de desarrollo tendrá que realizar la entrega según la licencia de urbanismo correspondiente de la etapa y en vigencia de la misma, conforme a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

**CAPÍTULO II
USOS DEL SUELO**

ARTÍCULO 38 – USOS. Se permitirán los siguientes usos generales, previstos en el Plano No. 10/14 “Plano de Usos y Aprovechamientos” del presente plan parcial:

	AREAS	EJES VIALES
RESIDENCIAL SECUNDARIO	Lotes 7, 9, 10, 11, 12,13,14,15,16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 ,26 Y 27	Corredor vial VS-4
COMERCIO ESPECIAL	Lote 1, 2 ,3,4 , 6, 8 y 17	Calle 103
MÚLTIPLE		Vía Aeropuerto, Calle 103
INSTITUCIONAL	Eq-1	





DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

Se adopta la siguiente Matriz de Usos del Suelo para el Plan Parcial Santa Cruz 2:

AREAS	VIVIENDA	SERVICIOS Y COMERCIO												INSTITUCIONAL			INDUSTRIAL												
		EMPR. E INDUST.				PERSONALES			MANTENIMIENTO			C. ESPECIAL			C. PESADO			BÁSICO	SECTORIAL	URBANO	REGIONAL	BÁSICO	SECTORIAL	URBANO	REGIONAL				
		BÁSICO	SECTORIAL	URBANO	REGIONAL	BÁSICO	SECTORIAL	URBANO	REGIONAL	BÁSICO	SECTORIAL	URBANO	REGIONAL	BÁSICO	SECTORIAL	URBANO	REGIONAL												
RESIDENCIAL SECUNDARIA	P	C	C	X	X	C	C	C	C	C	X	X	X	C	C	C	X	C	X	X	X	C	C	C	X	C	X	X	X
COMERCIO ESPECIAL	C	C	C	C	X	P	P	C	C	C	C	X	X	P	P	P	P	C	C	X	X	C	C	C	X	C	X	X	X
INSTITUCIONAL	C	C	C	X	X	C	C	X	X	X	X	X	X	C	C	X	X	C	X	X	X	P	P	P	P	C	X	X	X

Convenciones: P Princi pal C Compati ble X Prohibido

PARÁGRAFO PRIMERO. De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, en las áreas adyacentes a las vías Aeropuerto y Calle 103 se establecen corredores viales con uso mixto o múltiple, sobre los cuales se podrán desarrollar actividades de impacto urbano y regional que no sean prohibidos en áreas residenciales.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Los lotes con frente sobre las vías Calle 103 y Vía Aeropuerto, en caso de ser subdivididos, la porción del mismo que no quede con frente sobre la vía se entenderá con la clasificación de usos general del cuadro anterior.

PARÁGRAFO TERCERO. En el presente Plan Parcial se acogen las definiciones y coberturas establecidas en el Decreto Municipal 1000 – 0823 de 2014, en sus artículos 255 y siguientes.

ARTICULO 39. USOS PROHIBIDOS. Quedan prohibidos los demás usos en comercio, servicios e industria que sean incompatibles con el uso residencial.

**CAPITULO III
INDICES DE EDIFICABILIDAD**

ARTICULO 40. INDICES DE EDIFICABILIDAD. Se refiere a los índices de ocupación y construcción que se establecen para el presente plan parcial.

ARTICULO 41. INDICE DE OCUPACION. Se establecen los índices de ocupación (I.O.) conforme al artículo 300 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2017, de la siguiente manera:

Usos	Tipología	I.O. Máximo
Vivienda	Vivienda Multifamiliar en Agrupación hasta 3 pisos	0.6
	Vivienda Multifamiliar en Agrupación de 4 pisos o más	0.5
	Vivienda Multifamiliar en Loteo Individual	0.6
Comercio	Comercio y Servicios	0.7
Institucional	Institucional	0.7

PARÁGRAFO PRIMERO. Para los casos donde se construya inmuebles con usos que se destinen únicamente para comercio y servicios, estacionamientos, depósitos o áreas comunales en los 2 primeros pisos, se deberá aplicar el índice de ocupación de 0.70 y a partir de allí el que le corresponde a cada uso según el cuadro anterior.

DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

PARÁGRAFO SEGUNDO. De destinarse los primeros pisos de la edificación únicamente a estacionamientos, el área de suelo que podrá ser ocupada por la misma en primer piso será la resultante de descontar del área total del predio, las zonas destinadas a antejardines, aislamientos de quebradas, zonas verdes públicas y las zonas de protección ambiental de las vías. En ninguna tipología de las antes establecidas las fachadas de las edificaciones sobre cualquier tipo de vías se podrán destinar a parqueaderos o culatas.

PARÁGRAFO TERCERO. Los índices de Ocupación y de Construcción se calcularán sobre el área útil a la que se refiera la respectiva licencia. Para efectos del cálculo del índice de construcción en uso residencial, usos comerciales y servicios, o uso institucional se descontará del área total construida y cubierta, las áreas destinadas a circulaciones, azoteas, terrazas, balcones, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, circulación, escaleras, ascensores, el área de estacionamientos y equipamientos comunales, así como el área de los sótanos y semisótanos que se destine únicamente a estacionamientos, depósitos y servicios comunales.

ARTICULO 42. INDICE DE CONSTRUCCION. Se establecen los índices de construcción (I.C.) conforme al artículo 300 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, de la siguiente manera:

Usos	Tipología	I.C. Básico
Vivienda	Vivienda Multifamiliar en Agrupación	1.0
	Vivienda Multifamiliar en Loteo Individual	1.0
	Vivienda Con Comercio	1.0
Comercio	Comercio y Servicios	1.0
Institucional	Institucional	1.0

PARÁGRAFO. La edificabilidad adicional es la superficie máxima construible por encima de la básica, según los usos establecidos por el plan parcial, a que tienen derecho los propietarios y será el resultado del reparto de cargas y beneficios, cuando hagan las cesiones de suelo u obras de cargas generales que se establecen en el presente plan parcial.

ARTÍCULO 43. DENSIDAD. En virtud del uso residencial planteado conforme a las tipologías descritas en el plan de ordenamiento territorial, se establece una densidad máxima de 369 viviendas por hectáreas aplicada a cada manzana útil producto del plan.

ARTICULO 44. ALTURAS. Respecto de las alturas permitidas dentro del área de planificación del Plan Parcial, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Resolución No. 2189 del 27 de julio de 2017 de la Aeronáutica Civil o la norma que la modifique o complemente.

**CAPITULO IV
NORMAS VOLUMETRICAS**

ARTICULO 45. NORMAS VOLUMETRICAS. Para efectos del desarrollo del Plan Parcial Santa Cruz 2 se establece que las normas volumétricas serán las resultantes de la correcta aplicación de la densidad, la altura permitida, los aislamientos, antejardines, voladizos y demás normas urbanísticas que resulten aplicables.

ARTÍCULO 46. ANTEJARDINES. Las dimensiones mínimas de los antejardines en los desarrollos urbanísticos serán las siguientes:

- Para los predios con frente al eje vía al aeropuerto el antejardín será de cinco metros (5.00 mts.) contados a partir del lindero del predio.



DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

- Para los predios con frente al eje vial calle 103, calle 117 y calle 125, el antejardín será de cuatro metros (4.00 mts.) contados a partir del lindero del predio.
- Para los predios en general el antejardín será de tres metros (3.00 mts) contados a partir del lindero del predio.

PARÁGRAFO PRIMERO. En los predios donde se exige antejardín no se exigirán aislamientos adicionales sobre el frente del predio.

PARÁGRAFO SEGUNDO. No se permitirá la construcción y ocupación de los antejardines, zona verde o de protección ambiental que colinde con la propiedad privada, a excepción de las ocupaciones temporales de espacio público que se permiten en los usos de comercio.

PARAGRAFO TERCERO. No se permite el cerramiento de las áreas de antejardín que hacen parte integral de la sección vial de la malla vial arterial primaria.

ARTÍCULO 47. CARACTERÍSTICAS DE LOS ANTEJARDINES. Los antejardines deberán respetar las siguientes características:

- En zonas residenciales, no se permiten estacionamientos de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines en áreas residenciales deberán permanecer empedrados y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.
- Los antejardines no se pueden cubrir ni construir.
- Sólo se permiten escaleras en los antejardines para acceder al primer nivel o al semisótano.
- En ningún caso el uso del antejardín podrá interferir la circulación peatonal sobre el andén
- En los accesos a estacionamientos al interior de los predios sólo se permitirá acondicionar como zona dura una franja o un ancho máximo por predio."

ARTICULO 48. USO DE ANTEJARDINES EN ÁREAS DE ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS Y MÚLTIPLES. Los predios en los cuales se permite la ocupación temporal del antejardín, deberán estar localizados en áreas con uso principal diferente al residencial, requerirán del permiso de ocupación temporal de Espacio público, y son únicamente aquellos que tengan locales donde se desarrollen los siguientes usos: cafetería, heladería, lonchería, comidas rápidas, restaurante, asadero y bar. En éstos puede ocuparse temporalmente el área del antejardín con la colocación de mesas y sillas con destinación exclusiva para extender las áreas de estancia de clientes. El aprovechamiento de los antejardines se sujetará a lo establecido en el Decreto Municipal 1000 – 0378 de 2017 o la norma que lo sustituya, derogue o adicione.

ARTICULO 49. VOLADIZOS. Se permiten, en edificaciones de vivienda unifamiliar y bifamiliar hasta sesenta centímetros (0.60 mts), y edificaciones de vivienda multifamiliar hasta de un metro (1.00 mt.). En todo caso, dependiendo del ancho del andén y las distancias de las redes de energía, se deberá tener en cuenta las normas que establezca Enertolima o la empresa prestadora de energía que haga sus veces.

ARTÍCULO 45. AISLAMIENTOS LATERALES Y POSTERIORES. Se establecen los siguientes aislamientos mínimos por usos, alturas y áreas de actividad:

Usos	Número de Pisos	Antejardín Mínimo (mts)	Aislamientos Mínimos	
			Posterior (Mts)	Contra Predios Vecinos (Mts)
a. Vivienda unifamiliar y bifamiliar en loteo individual.	De 1 a 3	1.50	2.50	No se exige
b. Vivienda multifamiliar en loteo individual	De 1 a 3	1.50	2.50	No se exige
	4 y más	1.50	3.00	No se exige





DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

c. Comercio, Servicios e Institucional	De 1 a 3	4.00	4.00	No se exige
	4 y más	5.00	5.00	5.00
d. Industria	1 a 3	5.00	5.00	5.00
	4 a 6	7.00	7.00	7.00

PARÁGRAFO PRIMERO. Cuando en un mismo proyecto urbanístico se combinen espacialmente distintos usos, se aplicará el aislamiento mayor.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En los desarrollos por agrupación cada conjunto tendrá un antejardín de mínimo tres metros (3.00 mts). La distancia mínima entre construcciones del mismo conjunto en desarrollos multifamiliares de más de tres pisos de altura será equivalente a un tercio (1/3) de la altura de la edificación, excluidos equipos antenas y similares. En desarrollos por agrupación con viviendas hasta de tres (3) pisos no se exige aislamiento lateral entre ellas.

ARTÍCULO 51. CERRAMIENTOS. Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones y solo será aplicable a Conjuntos Cerrados constituidos bajo la ley 675 de 2001 y las normas que la reglamente, modifique o sustituya.

- Se permite cerramientos de predios en materiales que permitan el 90% de transparencia visual incluido un zócalo de hasta cincuenta centímetros (50 cms).
- No se permite el cerramiento de las áreas de antejardín que hacen parte integral de la sección vial de la malla vial arterial primaria, es decir que el cerramiento deberá construirse a partir del paramento del lote.
- No se permiten culatas sobre las vías de malla vial arterial primaria, estas deberán tener un tratamiento de fachada con los materiales propuestos en el proyecto.

PARÁGRAFO PRIMERO. Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales. Los predios que no hayan adelantado el proceso de urbanismo, podrán efectuar el cerramiento, siempre y cuando obtengan la correspondiente licencia de cerramiento ante el Curador Urbano.

Los cerramientos de carácter temporal se permitirán para cerrar predios urbanos sin urbanizar y se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, en materiales livianos no definitivos y tendrán una altura máxima de dos metros con cincuenta centímetros (2,50 mts.).

PARÁGRAFO SEGUNDO. No se permite el cerramiento de las zonas de cesión, controles ambientales y vías públicas una vez hayan sido construidas, entregadas y escrituradas al Municipio.

ARTÍCULO 52. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. De conformidad con el Artículo 308 del Decreto Municipal 1000 – 0823 de 2014, el equipamiento comunal privado estará conformado por áreas de propiedad privada al servicio de los copropietarios en los desarrollos constructivos.

Todo proyecto de vivienda de tres (3) o más unidades, o proyecto comercial, de servicios o industrial con más de quinientos metros cuadrados (500 M2) de construcción en el uso, que compartan áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal privado:

- Para proyectos de Vivienda: quince metros cuadrados (15 M2) de equipamiento por cada ciento treinta metros cuadrados (130 M2) de construcción en el uso.
- Para proyectos con usos diferentes a vivienda: ocho metros cuadrados (8 M2) por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 M2) de construcción en el uso.
- En los proyectos con uso Institucional no se requiere equipamiento comunal privado.

DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

Además de las áreas específicamente determinadas como equipamiento comunal privado, serán contabilizadas como tales los caminos y pórticos exteriores, los antejardines, las zonas verdes, las plazoletas y las áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

PARÁGRAFO PRIMERO. No serán contabilizadas como equipamiento comunal privado las áreas correspondientes a circulación vehicular, cuartos de bombas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Del total del equipamiento comunal privado, deberá destinarse, como mínimo, el cuarenta por ciento (40%) a zonas verdes o recreativas y el quince por ciento (15%) a servicios comunales construidos o cubiertos. El porcentaje restante podrá destinarse a estacionamientos adicionales para visitantes y/o al incremento de los porcentajes señalados anteriormente.

ARTICULO 53. ESTACIONAMIENTOS PARA USO DE VIVIENDA. Los estacionamientos para usos de vivienda se calcularán para cada caso así:

Para VIP:

- Uno (1) de residente para vehículos livianos por cada diez (10) unidades de vivienda
- Uno (1) de visitantes para vehículos livianos por cada doce (12) unidades de vivienda
- Uno (1) de residente para motocicletas por cada ocho (8) unidades de vivienda
- Uno (1) de visitantes para motocicletas por cada veinte (20) unidades de vivienda
- Área por estacionamiento para vehículos livianos: 2,40 mts x 4,50 mts mínimo.
- Área por estacionamiento para motocicletas: 1.20 mts x 2,25 mts mínimo.

Para VIS hasta 100 SMMLV:

- Uno (1) de residente para vehículos livianos por cada ocho (8) unidades de vivienda
- Uno (1) de visitantes para vehículos livianos por cada diez (10) unidades de vivienda.
- Uno (1) de residente para motocicletas por cada diez y seis (16) unidades de vivienda
- Uno (1) de visitantes para motocicletas por cada veinticuatro (24) unidades de vivienda
- Área por estacionamiento para vehículos livianos: 2,40 mts x 4,50 mts mínimo.
- Área por estacionamiento para motocicletas: 1.20 mts x 2,25 mts mínimo.

Para VIS hasta 135 SMMLV:

- Uno (1) de residente para vehículos livianos por cada tres (3) unidades de vivienda
- Uno (1) de visitante para vehículos livianos por cada diez (10) unidades de vivienda
- Uno (1) de residente para motocicletas por cada dieciséis (16) unidades de vivienda
- Uno (1) de visitantes para motocicletas por cada veinticuatro (24) unidades de vivienda
- Área por estacionamiento: 2,40 mts x 4,50 mts mínimo.
- Área por estacionamiento para motocicletas: 1.20 mts x 2,25 mts mínimo.

Para vivienda NO VIS:

- Uno de residentes por cada unidad (1) unidades de vivienda
- Uno de visitantes por cada ocho (8) unidades de vivienda
- Área por estacionamiento: 2,40 mts. x 4,50 mts. mínimo

PARÁGRAFO PRIMERO. Los proyectos que contemplen vivienda Multifamiliar con más de tres (3) unidades de vivienda, deberán prever y proveer como mínimo un (1) estacionamiento para residentes por cada vivienda.





1000 = 0834



DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

PARÁGRAFO SEGUNDO. En virtud del artículo 156 del Decreto Municipal 1000 – 0823823 de 2014, se permitirán los estacionamientos en bahía. Se entiende por bahías de estacionamiento la Zona adyacente a la calzada de una vía cuyo fin principal es el de servir de estacionamiento transitorio de vehículos. Podrán construirse parqueaderos en superficie, en forma de bahía anexa a las calzadas de las vías, siempre y cuando, se respeten las zonas de protección ambiental establecidas para la vía y no se interrumpa la libre circulación vehicular ni peatonal.

ARTÍCULO 54. ESTACIONAMIENTOS EN OTROS USOS. En concordancia con el artículo 307 del Decreto Municipal 1000 – 0823 de 2014, se establecen las siguientes normas de estacionamientos:

Usos comerciales, Institucionales y de servicios

Privados: Uno (1) por cada 50 m2 de área construida en el uso.
Visitantes: Uno (1) por cada 25 m2 de área construida en el uso.

Usos Industriales

Privados: Uno (1) por cada 150 m2 de área construida en el uso.
Visitantes: Uno (1) por cada 400 m2 de área construida en el uso.

Deben plantearse áreas de cargue y descargue por cada quinientos metros cuadrados (500 M2) de construcción en un espacio mínimo de diez metros (10.00 mts.) por tres metros con cincuenta centímetros (3.50 mts). Estos espacios se contabilizan como parte de la cuota total de estacionamientos exigida en equivalencia uno (1) a uno (1).

Tamaño: Vehículos livianos: 5.00 Mts X 2.50 Mts,
Vehículos pesados: 10.00Mts X 3.50Mts.

En Industria de tipo pesado o de alto impacto según se reglamente, el porcentaje mínimo de cupos para vehículos pesados es el 20% del total exigido.

Reglas de estacionamiento comunes para todos los usos, incluido el residencial.

- En todos los usos se exige un (1) cupo de parqueo para minusválidos por cada cincuenta (50) cupos exigidos, con dimensión mínima de 5.00 mts. x 3.80 mts, a excepción del uso residencial donde tendrán una dimensión mínima de 4,50 x 3,80mts. En ningún caso, cuando haya mínimo cuatro cupos exigidos, podrá haber menos de un (1) espacio habilitado, debidamente señalado con el símbolo gráfico de accesibilidad. Se ubicarán frente al acceso de las edificaciones o lo más cercano a ellas y contiguos a senderos o rutas peatonales. Las diferencias de nivel existentes entre los puestos de estacionamiento accesibles y los senderos o rutas peatonales, serán resueltas mediante la construcción de vados o rampas, a fin de facilitar la circulación autónoma de las personas con movilidad reducida.
- En todos los usos se exige un (1) cupo de parqueo para bicicletas por cada cinco (5) estacionamientos privados y de visitantes.
- Se permite la ubicación de parqueaderos a nivel de terreno, en franjas de aislamientos, en edificaciones y/o en semisótanos.
- En uso de vivienda el área de circulación de vehículos deberá ser mínimo de cinco metros (5.00 mts.) de ancho. En los otros usos deberá ser de mínimo seis metros (6.00 mts.) de ancho. En el uso industrial será de mínimo diez metros (10.00 mts.) de ancho.



1000 - 0834

DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

PARÁGRAFO. En virtud del artículo 156 del Decreto Municipal 1000 – 0823 de 2014, se permitirán los estacionamientos en bahía. Se entiende por bahías de estacionamiento la Zona adyacente a la calzada de una vía cuyo fin principal es el de servir de estacionamiento transitorio de vehículos. Podrán construirse parqueaderos en superficie, en forma de bahía anexa a las calzadas de las vías, siempre y cuando, se respeten las zonas de protección ambiental establecidas para la vía y no se interrumpa la libre circulación vehicular ni peatonal.

ARTÍCULO 55. NORMAS URBANÍSTICAS. Las demás normas volumétricas, deberá acogerse a lo establecido en el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014

**TITULO IV
CARGAS URBANISTICAS**

ARTÍCULO 56. CARGAS URBANÍSTICAS. El presente plan parcial determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios incluidos en el ámbito de aplicación del Plan Parcial.

ARTÍCULO 57. DE LAS CARGAS. Las cargas urbanísticas del plan parcial se encuentran divididas en cargas locales y cargas generales.

ARTÍCULO 58. CARGAS LOCALES. De conformidad con lo dispuesto en el 2.2.4.1.5.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se entienden como cargas locales; las vías locales, la infraestructura local de servicios públicos y los suelos para espacio público obligatorio, como son parques, zonas verdes y equipamientos comunales públicos. Las cargas locales de la urbanización serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de la unidad de gestión urbanística del Plan Parcial.

Las cargas locales previstas en el Plan Parcial Santa Cruz 2 son las que se detallan a continuación:

- **Cesión para Vías:** El suelo y las obras para las vías sectoriales, locales y peatonales.
- **Servicios públicos:** Suelo y obras de redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos, así como las infraestructuras requeridas de acuerdo a las exigencias y condiciones técnicas señaladas por las respectivas empresas, las cuales son establecidas por las empresas de servicios públicos durante el proceso de formulación del plan parcial, y que no sean parte de la infraestructura matriz de servicios públicos.
- **Cesiones obligatorias para espacio público:** Las cargas locales referentes a cesiones obligatorias están destinadas a la dotación de suelo para espacio público, zonas verdes (parques, plazas, plazuelas y zonas verdes) y equipamientos.

ARTÍCULO 59. CARGAS GENERALES. En concordancia con el artículo 2.2.4.1.5.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, las cargas generales correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos que se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiada de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios, en concordancia con lo establecido en el artículo 471 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014.

Las cargas generales podrán ser asumidas en una o alguna de las siguientes modalidades:

- **Cesión de suelo:** Las cargas podrán entregarse y/o recibirse en suelo del propio predio o predios en similar condición del respectivo plan parcial. Cuando se ejecuten en predios



DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

similares, se deberá hacer la compensación con base en valores de avalúo comercial con no más de 30 días de expedido.

- **Ejecución directa y costos de obras:** Ejecución de obras correspondientes a las cargas generales, tales como vías de la malla vial arterial principal y/o la construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios.
- **Ejecución directa y costos de obras de equipamientos:** Obras correspondientes a equipamientos colectivos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para efectos de determinar el costo de la carga por obras de malla vial arterial, redes de infraestructura de servicios públicos matrices e infraestructura de servicios públicos, se elaborará por parte del municipio y/o la empresa prestadora del servicio el respectivo presupuesto de obra valorado a precios de mercado.

PARÁGRAFO SEGUNDO: La transferencia de suelo para las redes matrices de servicios públicos sólo se aplicará en los casos en que el trazado de las redes de servicios públicos domiciliarios no coincida con el trazado vial y sea necesario adquirir porciones de suelo localizadas en suelos de propiedad privada. Para la determinación de los precios del suelo que se requiera, se aplicará lo establecido en el artículo 80 de la ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO TERCERO: La interventoría de las obras se realizará durante la ejecución de la obra y responderá por los aspectos técnicos, administrativos, financieros y legales de la respectiva obra. El costo de la interventoría será pagado por el particular con cargo a los costos indirectos de la obra. El municipio realizará la supervisión de la interventoría con funcionarios a su cargo, que podrán objetar las decisiones del interventor y solicitar su revisión y rectificación acordes con los diseños aprobados y las normas técnicas establecidas.

PARÁGRAFO CUARTO: El informe final de la interventoría será el soporte para el recibo de la obra, con la aprobación previa de la Empresa responsable del servicio o de la Secretaría respectiva.

PARÁGRAFO QUINTO: La entidad gestora, los propietarios o desarrolladores del plan parcial podrán asumir las cargas generales que se describen en el presente artículo, cuyos costos en suelo y ejecución de obras se podrán cruzar con el pago en especie de la participación en plusvalía que se cause, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO SEXTO: No se incluye entre las cargas generales las obras de redes matrices de acueducto incluidas en el Convenio 0002 del 5 de septiembre de 2017 firmado entre el IBAQUE S.A. – E.S.P. y los propietarios de tierra del sector de suelo de expansión Parque Deportivo.

ARTÍCULO 60. SUELO PARA ELEMENTOS DE LAS CARGAS GENERALES. En armonía con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, al interior del ámbito del presente Plan Parcial, se encuentran los siguientes suelos correspondientes a Cargas Generales, que serán objeto del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios:

- Suelo para la Malla Vial Arterial señalada, identificada en el cuadro general de áreas (Calle 103, Calle 117 y Calle 125)
- Suelo para elementos del sistema ambiental, identificado en el cuadro general de áreas.
- Suelo para las redes matrices de Servicios Públicos, cuando se requieran.





DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

ARTICULO 61. CESIÓN PARA ELEMENTOS DE CARGAS GENERALES MEDIANTE LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA DE LA MALLA VIAL ARTERIAL Y REDES MATRICES DE SERVICIOS PÚBLICOS. El valor estimado de las obras de malla vial arterial, redes matrices de servicios públicos y equipamientos comunales públicos, se considerará como carga general y podrá ser objeto del reparto mediante la aplicación de los beneficios correspondientes a favor del urbanizador, establecidos en el artículo siguiente.

ARTICULO 62. TRANSFERENCIAS DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO, Y BONO DE REFORMA URBANA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 471 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014, la transferencia de derechos establece el Intercambio de suelos y la ejecución de obras para vías arteriales, intersecciones e infraestructura matriz de servicios públicos domiciliarios y la construcción de equipamientos comunales públicos por derechos de edificabilidad, como un instrumento de planeamiento válido para la adquisición de los suelos identificados y que a futuro se identifiquen como correspondientes al sistema de cargas generales, necesarias para el desarrollo de los suelos en tratamiento de desarrollo en suelo de expansión urbana del Municipio de Ibagué; así como aquellos pertenecientes a la estructura ecológica principal que por su misma condición ambiental deban ser protegidos y preservados.

En desarrollo de las determinaciones establecidas por la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, se establecen las modalidades para el reparto de cargas y beneficios para los suelos en tratamiento de desarrollo de la siguiente manera:

A. Por parte de los propietarios: Los propietarios pueden asumir cargas generales en una o ambas de las siguientes modalidades:

1. Mediante la cesión de los suelos de cargas generales que se encuentren dentro de sus predios.
2. Mediante la ejecución directa de parte o la totalidad de las obras correspondientes de las cargas generales, tales como vías de la malla vial arterial principal y/o la construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios, y/o la construcción de equipamientos comunales públicos al interior del plan parcial.

B. Por parte del Municipio: En contraprestación a la asunción de cargas generales por parte de los propietarios, en cualquiera de las modalidades señaladas en el literal A anterior, el municipio podrá otorgar uno o varios de los siguientes beneficios:

1. El otorgamiento de un índice de construcción adicional al básico establecido en el plan parcial, en los términos del presente Decreto.
2. Compensación del valor a pagar por derechos de conexión a las redes de servicios públicos domiciliarios de las empresas de servicios públicos del Municipio.
3. Compensación de los tributos administrados por el municipio, que graven los predios, de conformidad con las reglas establecidas en el estatuto tributario municipal.

Para efectos de orden técnico y legal, las áreas adicionales de edificabilidad se calcularán de la siguiente manera, dependiendo si se efectúan cesiones de suelo de carga general o adicionales de carga local o si se ejecutan obras de carga general o local de conformidad con las reglas que se establecen a continuación:

61.1. Cesión de suelo destinada a cargas generales para la obtención de los beneficios señalados en el numeral 1 del literal B. anterior.

Para poder acceder a un índice de construcción adicional, el propietario o urbanizador, deberá efectuar una cesión de suelo de carga general, al interior del desarrollo, o por fuera de él, de acuerdo a las siguientes reglas:



DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

- Por cada metro cuadrado (1 M2) de suelo para malla vial arterial o para red matriz de servicios públicos, se obtendrá un beneficio consistente en ocho metros cuadrados (8 M2) de construcción de edificabilidad adicional en los usos aprobados para el predio.

- Por cada cuatro metros cuadrados (4 M2) de suelo de protección, se obtendrá un beneficio consistente en un metro cuadrado (1 M2) de construcción de edificabilidad adicional en los usos aprobados para el predio.

- Por cada metro cuadrado (1 M2) de cesión adicional de suelo urbanizado para parques, plazas, plazuelas, zonas verdes y equipamiento comunal público (adicional a la cesión mínima obligatoria), se obtendrá un beneficio consistente en cinco metros cuadrados (5 M2) de construcción de edificabilidad adicional en los usos aprobados para el predio.

61.2. Ejecución de obras de cargas generales para la obtención de los beneficios señalados en los numerales 1, 2 y 3 del literal B. anterior.

Para poder acceder a un índice de construcción adicional, el propietario o urbanizador, deberá efectuar obras de carga general, al interior o exterior del desarrollo, de acuerdo a las siguientes reglas:

- Por cada salario y medio mínimo mensual legal vigente (1+1/2 smmlv) de construcción de la malla vial arterial y/o redes matrices de servicios públicos domiciliarios, se obtendrá un beneficio consistente en diez metros cuadrados (10 M2) de construcción de edificabilidad adicional en los usos aprobados para el predio.

- Por cada salario y medio mínimo mensual legal vigente (1+1/2 smmlv) de construcción y/o dotación de equipamientos comunales públicos, zonas verdes y parques, se obtendrá un beneficio consistente en veinte metros cuadrados (20 M2) de construcción de edificabilidad adicional en los usos aprobados para el predio.

En caso que no se haga uso de los metros cuadrados de construcción a que se tiene derecho bien sea de edificabilidad básica o adicional, dichos metros cuadrados se podrán usar en cualquier parte del desarrollo o plan parcial o del suelo urbano del municipio de Ibagué, en las proporciones aquí señaladas.

Para efecto de las cesiones de suelo destinado a cargas generales, los titulares del derecho de dominio sobre dichos predios podrán acudir a cualquiera de los mecanismos que se señalan a continuación:

(i) En cada una de las etapas del proyecto respectivo, el propietario podrá ceder a título gratuito y a favor del Municipio de Ibagué y mediante escritura pública, las áreas correspondientes a los suelos de carga general de la respectiva etapa. La citada escritura pública se podrá elevar en cualquier tiempo durante la vigencia de la correspondiente etapa de urbanismo.

En este caso, el urbanizador y/o titular de la licencia podrá efectuar la entrega y perfeccionamiento del título y modo para transferir el dominio de la cesión adicional de suelo para cargas generales, necesaria para obtener el índice de edificabilidad adicional y que debe señalarse en los planos urbanísticos de cada una de las etapas de urbanismo, una vez ejecutoriada la licencia de Urbanismo que apruebe el Plan General Urbanístico con cada una de las etapas que contenga la totalidad del suelo requerido para la respectiva Etapa, de manera que, desde el momento de la aprobación de la licencia adquirirá el derecho a las edificabilidades adicionales para la totalidad de la Etapa de urbanismo



DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

(ii) como mecanismo alternativo, podrá constituir con los suelos de carga general, un patrimonio autónomo por medio de un contrato de fiducia mercantil. Por virtud de la mencionada fiducia, surgirán derechos fiduciarios, a razón de un derecho por cada metro cuadrado (1 M2) de suelo de carga general, que se registrará por la ley civil y comercial y lo establecido en el respectivo contrato.

Si el fideicomitente o un adquirente de los derechos fiduciarios desea acceder a una edificabilidad adicional en un proyecto dentro del mismo desarrollo o uno diferente, deberá ceder gratuitamente al municipio de Ibagué, mediante documento privado, los derechos fiduciarios en la proporción que representen los metros cuadrados de terreno necesarios para acceder a los metros cuadrados de edificabilidad adicional, conforme a las reglas del presente Plan, previo a la expedición de la respectiva licencia urbanística.

PARÁGRAFO PRIMERO. Si uno de los predios de carga general es requerido por el Municipio y el mismo no ha sido cedido, éste deberá adquirirlo.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El respectivo título, será prueba suficiente para acceder efectivamente a los beneficios de que trata el presente decreto, en los respectivos trámites de licenciamiento urbanístico.

PARÁGRAFO TERCERO. Para efectos de la aplicación del presente artículo se aplicará lo dispuesto en la Resolución No. 1010.0035 del 11 de febrero de 2015 expedida por la Secretaría de Planeación de Ibagué o la normatividad que haga sus veces, lo modifique o sustituya.

PARÁGRAFO CUARTO. Para la ejecución del plan parcial, los aportes para obras de carga general que voluntariamente asuman los propietarios del plan parcial, se efectuarán en proporción al porcentaje del área útil total que le corresponda a cada propietario. De igual manera, se deberán efectuar los aportes que correspondan a la ejecución de elementos de carga local de la unidad de gestión.

ARTICULO 63. COMPETENCIAS DE GESTION Y FINANCIACION DEL PLAN PARCIAL

De acuerdo a la ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué, para impulsar la ejecución del Plan Parcial, las siguientes son las competencias para cada una de las actividades a desarrollar en la ejecución del plan:

63.1. Competencias Públicas o de Entidades Prestadoras de Servicios Públicos. Son las acciones urbanísticas a desarrollar mediante gestión administrativa, infraestructura de servicios públicos, espacio público, medio ambiente y equipamientos públicos.

63.2. Competencias Privadas. Son actuaciones urbanísticas de competencia de los propietarios de la tierra o los urbanizadores: la cesión y construcción de las zonas verdes de carácter local, la cesión del suelo para equipamientos públicos y la cesión del suelo y construcción de las vías locales. Adicionalmente las cesiones para cargas generales que se asuman por virtud del reparto de cargas y beneficios en las condiciones señaladas en el presente plan parcial.

Dado que el presente Plan Parcial es principalmente un proyecto de Desarrollo Urbano para generar suelo con especial atención en vivienda, en el siguiente cuadro se establecen las competencias y responsabilidades, así como los mecanismos de financiación y/o recuperación de la inversión, que deben asumir los diferentes actores que pueden intervenir en el desarrollo del Plan Parcial.





1000 - 0034

DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

Obra	Costos de Adquisición del Suelo	Costos de Construcción
Red primaria o matriz de acueducto y alcantarillado	IBAL (Empresa Ibaguereña de Acueducto y alcantarillado) o los desarrolladores en los términos de la factibilidad del 29 de octubre de 2014 y el Decreto Nacional 3050 de 2013.	IBAL (Empresa Ibaguereña de Acueducto y alcantarillado) o los desarrolladores en los términos de la factibilidad del 29 de octubre de 2014 y el Decreto Nacional 3050 de 2013.
Red primaria o matriz de energía, telecomunicaciones y gas	Municipio-Empresas Prestadoras de Servicios Públicos	Empresas Prestadoras de Servicios Públicos
Redes Locales de acueducto y alcantarillado Redes locales de energía telecomunicaciones y gas	Propietario mediante cesión gratuita	Urbanizador
INFRAESTRUCTURA VIAL		
Vía Aeropuerto y Calle 103	Municipio	Municipio
Vías Locales	Propietario mediante cesión gratuita	Urbanizador
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS		
Equipamientos	Propietario mediante cesión gratuita	Municipio
ESPACIO PUBLICO		
Parques y Zonas Verdes	Propietario mediante cesión gratuita	Urbanizador

En aplicación del esquema de reparto de cargas y beneficios del presente plan parcial, los propietarios o urbanizadores podrán asumir los costos de financiación del suelo y de la ejecución de las obras que son responsabilidad de las entidades públicas señaladas en el cuadro anterior.

PARÁGRAFO: Se exceptúa de la presente distribución de cargas generales, las obras identificadas en el Convenio 002 de 2017 firmado por el IBAL S.A. – E.S.P. y los propietarios de las tierras del sector de expansión del Parque Deportivo.

**TITULO V
VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO Y SOCIAL**

ARTÍCULO 64. CUMPLIMIENTO DEL PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO PARA VIS o VIP. Para el cumplimiento de la obligación de porcentaje de suelo VIS o VIP equivalente al 20% del área útil destinada a vivienda, establecida en el Decreto Nacional 075 de 2013 compilado en la Sección 5 del Capítulo 1 del Título 2 de la segunda parte del Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015, el propietario y/urbanizador lo hará al interior del Plan Parcial Santa Cruz 2 y se concretarán en las licencias de urbanización que se expidan para el desarrollo del mismo.

PARAGRAFO PRIMERO: La localización del suelo destinado a vivienda VIS o VIP incluida en la cartografía oficial del Plan Parcial Santa Cruz 2 tiene un carácter indicativo. En todo caso la entidad gestora, los propietarios o desarrolladores podrán reubicar el suelo destinado a vivienda VIS o VIP en otras áreas útiles dentro del área de planificación, conforme sea aprobado en el proyecto urbanístico general o licencia de urbanización, actuación en la cual se debe puntualizar la localización y área del cumplimiento de la obligación VIS o VIP.





DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

ARTÍCULO 65. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION DE DESTINAR SUELO PARA VIP. De conformidad con lo establecido en los artículos 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto único Reglamentario No. 1077 de 2015 el cumplimiento de la obligación de destinar suelo para vivienda de interés prioritario se podrá cumplir en los programas o proyectos que adelanten las entidades públicas, mediante la compra de derechos fiduciarios, de acuerdo con la reglamentación que expida el municipio cumpliendo los parámetros definidos en la Sección 5 del Capítulo 1 del Título 2 de la segunda parte del mismo decreto, siempre y cuando los proyectos se desarrollen en el interior del Plan Parcial.

**TÍTULO VI
PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA**

ARTÍCULO 66. PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, son hechos generadores de la participación en el efecto plusvalía:

- a. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
- b. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- c. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

De conformidad con lo anterior, se establece que en el Plan Santa Cruz 2 se configura el primer hecho generador establecido anteriormente.

De acuerdo con lo definido en el Artículo 25 de la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC-, el precio del suelo antes de la actuación urbanística se establecerá con base en el método de avalúo por renta o capitalización con base en su clasificación como suelo rural. Para su cálculo se tomará en cuenta lo establecido en el artículo 80 de la ley 388 de 1997. El precio del suelo resultante posterior a la acción urbanística o mayor valor del suelo se calculará con base en el método residual de avalúos.

PARÁGRAFO. Tal y como lo establece el artículo séptimo del Acuerdo 002 de 2014, el monto de la participación del Municipio en el efecto plusvalía, es del treinta por ciento (30%) del mayor valor por metro cuadrado objeto de la participación.

ARTÍCULO 67. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN. Se dará aplicación a lo establecido en el artículo 83 de la ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 68. FORMA DE PAGO DE LA PLUSVALÍA. La participación en el efecto Plusvalía se podrá pagar por cualquiera de las formas previstas en el Artículo 84 de la Ley 388 de 1997, incluyendo la posibilidad de cruzar el valor de las obras de carga general asumidas por el urbanizador con el pago del efecto plusvalía que se cause.

PARAGRAFO: Adicionalmente, en el marco de un acuerdo de pago de la participación en plusvalía con la administración, el propietario o poseedor podrá optar como forma de pago total o parcial de la misma por la transferencia adicional de suelo dentro del área de planificación del Plan Parcial Santa Cruz 2 con destino a aumentar el índice de espacio público por habitante, así como la ejecución de obras de recreación y equipamientos sociales, parques y zonas verdes. El valor de la porción de suelo a transferir se determinará conforme el valor por metro cuadrado otorgado por el avalúo utilizado para el cálculo de la participación en plusvalía, conforme la Resolución 620 de 2008. Dentro del acuerdo de pago se determinarán los términos y valores de ejecución de las obras, cuya inversión será equivalente al monto de la plusvalía.



1000 = 0834

DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

ARTÍCULO 69. ÁREA OBJETO DE PARTICIPACIÓN. El Área objeto de la participación en Plusvalía será igual al número total de metros cuadrados de cada predio, luego de haberse descontado el área correspondiente a cesiones urbanísticas destinadas a espacio público y protección y soporte ambiental, así como el área de las afectaciones en razón de la red vial primaria y secundaria u otras obras públicas, como las de redes primarias de servicios públicos, e infraestructura de transporte, es decir el área útil del proyecto.

PARÁGRAFO. En la determinación del efecto plusvalía del presente plan parcial no se podrá tener en cuenta la mayor edificabilidad adquirida como consecuencia de la asunción de cargas generales derivada del reparto equitativo de cargas y beneficios del presente plan parcial, toda vez que constituiría un enriquecimiento sin causa a favor del Municipio de Ibagué.

ARTÍCULO 70. CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA. Para el presente Plan Parcial, será el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o los peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas o instituciones análogas, los que establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción urbanística; y determinará el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75,76, 77 y 80 de la Ley 388 de 1997.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del presente Plan Parcial, el Alcalde por medio de la Secretaría de Planeación, solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado por virtud de la acción urbanística.

Una vez recibida la solicitud proveniente del Alcalde, el IGAC o el perito evaluador, contará con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso de las lonjas y los peritos privados, la Administración Municipal podrá solicitar un nuevo peritazgo que determine el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos instituidos.

**TÍTULO VII
DISPOSICIONES FINALES**

ARTICULO 71. OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD GESTORA, PROPIETARIOS O DESARROLLADORES. La entidad gestora, los propietarios o desarrolladores tendrán dentro de sus deberes las siguientes actividades:

- a) Promover y costear la elaboración del plan parcial;
- b) Financiar la urbanización de todos los terrenos, según las determinantes de planificación, así como sus reglas de constitución y operación;
- c) Realizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios en los términos y condiciones del acuerdo en virtud del cual los propietarios conformen la entidad gestora, cuando a ello haya lugar, respetando siempre las disposiciones de este Decreto;
- d) Ceder obligatoria y gratuitamente y realizar la entrega a la administración municipal del suelo destinado a zonas viales, recreativas y para equipamientos colectivos, de acuerdo a las determinaciones del Plan de Ordenamiento o Plan Parcial para las cargas locales.
- e) Diseñar el modelo de gestión para el plan parcial en los términos y condiciones del acuerdo en virtud del cual los propietarios conformen la entidad gestora, cuando a ello haya lugar, respetando en todo caso las disposiciones de este Decreto;
- f) Gestionar y desarrollar las obras de urbanismo local
- g) En caso de la asunción de obras de carga general, coordinar con el municipio la ejecución de obras y demás acciones que sean necesarias para el buen desarrollo, gestión y ejecución del plan



0834

1000 -

DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

parcial en los términos y condiciones del acuerdo en virtud del cual los propietarios conformen la entidad gestora, cuando a ello haya lugar, respetando en todo caso las disposiciones de este Decreto;

La Entidad Gestora estará conformada por los propietarios del Plan Parcial o sus representantes y será la entidad responsable ante las autoridades municipales de la ejecución del plan parcial de conformidad con el presente Decreto y de las acciones urbanísticas derivadas de la ejecución del mismo.

ARTICULO 72. CRONOGRAMA DE EJECUCION. El cronograma de ejecución de obras de urbanismo y financiación del plan parcial, está establecido en el programa de ejecución incorporado en el documento técnico de soporte del presente plan parcial, que en ningún caso tendrá una vigencia superior a 50 años.

ARTICULO 73. EJECUCION Y ENTREGA DE OBRAS DE URBANISMO. La ejecución de las obras de urbanismo entendidas como las vías, las redes de servicios públicos domiciliarios, la construcción y dotación de las áreas de cesión obligatoria al espacio público, deberán ejecutarse de manera simultánea con el desarrollo de cada una de las etapas.

La entrega efectiva de las cesiones obligatorias correspondientes a cada una de las etapas, deberán realizarse en el momento en el que se reciba por parte de las empresas competentes, las obras de infraestructura anteriormente mencionadas.

ARTÍCULO 74.- INCORPORACIÓN AL PERÍMETRO URBANO. El suelo del presente Plan parcial se entenderá incorporado al perímetro urbano, una vez de cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.7.2. del Decreto Nacional No. 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione.

ARTICULO 75.- INCORPORACIÓN EN LA CARTOGRAFIA. La Secretaría de Planeación Municipal de Ibagué efectuará las anotaciones en la cartografía oficial relacionada con las delimitaciones e incorporaciones del presente Plan Parcial.

ARTÍCULO 76.- RESPONSABILIDAD DEL PROMOTOR. El promotor del Plan parcial Santa Cruz 2, será el responsable de la veracidad de los documentos, estudios escritos, planos realizados y presentados en la formulación del proyecto respectivo del Plan parcial, ante la Secretaría de Planeación Municipal y la Corporación Autónoma Regional del Tolima –CORTOLIMA–.

ARTÍCULO 77.- RESPONSABILIDAD DEL PROMOTOR, LA ENTIDAD GESTORA, PROPIETARIOS O DESARROLLADORES. La entidad gestora, los propietarios o desarrolladores o quien realice la ejecución del proyecto, deberán dar cumplimiento a los compromisos establecidos en las actas de concertación ambiental y el presente acto administrativo, respetando en todos los casos las condiciones establecidas por los propietarios, cuando a ello haya lugar, en su acto de constitución; siendo sobre él en quien recaerá cualquier tipo de acción u omisión por el no cumplimiento de las obligaciones establecidas.

ARTICULO 78. LICENCIAS. Deberán tramitarse ante las curadurías urbanas las licencias de urbanismo y construcción correspondientes para cada uno de los proyectos que se presenten, de conformidad con las disposiciones contenidas en este Decreto y en las normas vigentes en materia, en especial las contenidas en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.



1000 - 834
DECRETO MUNICIPAL No. ()

(21 SEP 2018)

Las Curadurías Urbanas de Ibagué darán curso a trámites de licencias urbanísticas y otras actuaciones sobre los terrenos, con fundamento en el marco legal nacional vigente, Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el contenido del presente Decreto, su documento técnico de soporte, en observancia al Decreto Municipal 1000-0 823 de 2014.

ARTICULO 79. MODIFICACIONES. En caso de modificarse el presente plan parcial se deberá atender a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo derogue, modifique o sustituya.

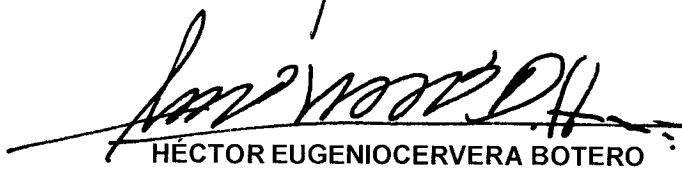
ARTICULO 80. VIGENCIA. Las normas contenidas en el presente Decreto rigen para el área del Plan Parcial a partir del día de la publicación en la gaceta municipal y durante un periodo de cincuenta (50) años.

PUBLÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

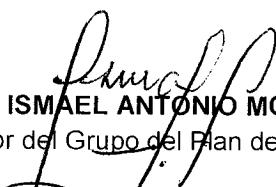


21 SEP 2018

GUILLERMO ALFONSO JARAMILLO MARTINEZ
Alcalde Municipal



HÉCTOR EUGENIO CERVERA BOTERO
Secretario de Planeación Municipal



ISMAEL ANTONIO MOLINA GIRALDO
Director del Grupo del Plan de Ordenamiento territorial



RUTH AMALIA GONZÁLEZ GUAYARA
Jefe Oficina Jurídica (E)

Se imparte V°B° respecto de los considerandos jurídicos del proyecto de decreto, conforme a las revisiones y estudios realizados de los antecedentes y registros documentales particulares que reposan en la dependencia encargada de su verificación.

Rev. Jurídica: Abg. Juan Carlos Conde Vargas